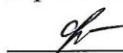


ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОРДОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет экономический  
Кафедра финансов и кредита

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой  
д-р экон. наук, доц.

 Н. Н. Семенова

«10» 06 2020 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

**ОРГАНИЗАЦИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ**

Автор бакалаврской работы



23.05.20 А. Н. Нарватова

Обозначение бакалаврской работы БР-02069964-38.03.01-14-20

Направление 38.03.01 Экономика  
профиль «Финансы и кредит»

Руководитель работы  
канд. экон. наук, доц.



08.06.20 О. И. Еремина

Нормоконтролер  
канд. экон. наук, доц.



02.06.20 В. И. Чугунов

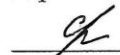
Саранск  
2020

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОРДОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМ. Н. П. ОГАРЁВА»

Факультет экономический  
Кафедра финансов и кредита

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой  
д-р экон. наук, доц.

 Н. Н. Семенова

«16» 11 2019 г.

**ЗАДАНИЕ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ**

(в форме бакалаврской работы)

Студент Нарватова Алина Николаевна, 402 группа

1 Тема Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке

Утверждена приказом № 9358-с от 26.11.2019 г.

2 Срок предоставления работы к защите 29.05.2020 г.

3 Исходные данные для научного исследования: нормативно-правовые акты; научная, учебная и учебно-методическая литература; публикации отечественных и зарубежных авторов в периодических изданиях; электронные ресурсы; справочно-правовые системы; ресурсы Интернет; отчетные данные АККСБ «КС БАНК» (ПАО)

4 Содержание выпускной квалификационной работы:

4.1 Теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке


4.2 Исследование действующей практики ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО))

4.3 Направления совершенствования механизма ипотечного кредитования  
в коммерческом банке

Руководитель работы

 26.11.19 О. И. Еремина

Задание приняла к исполнению

 26.11.19

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 85 страниц, 11 рисунков, 40 таблиц, 2 формулы, 78 использованных источников.

КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК, КРЕДИТ, ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ, ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ.

Объектом исследования является механизм ипотечного кредитования.

Предмет исследования – совокупность теоретических и практических подходов к совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Цель работы – развитие теоретических положений и разработка комплекса практических рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Методы исследования: научная абстракция, анализ, синтез, сравнение, обобщение, индукция, дедукция.

Результаты исследования: изучены теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке, проведено исследование действующей практики ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) и предложен комплекс рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Степень внедрения – наличие справки о внедрении.

Область применения – в практике деятельности коммерческих банков.

Эффективность – совершенствование механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 Теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке	9
1.1 Экономическое содержание ипотечного кредита как банковского продукта	9
1.2 Современные модели ипотечного кредитования	16
1.3 Характеристика механизма реализации банковского ипотечного кредитования	22
2 Исследование действующей практики ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО))	30
2.1 Анализ динамики ипотечного кредитования в коммерческом банке	30
2.2 Оценка платежеспособности потенциальных заемщиков ипотечного кредита	37
2.3 Оценка риска ипотечного кредитного портфеля	46
3 Направления совершенствования механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке	52
3.1 Разработка предложений по развитию ипотечного кредитования АККСБ «КС БАНК» (ПАО)	52
3.2 Рекомендации по совершенствованию методики оценки кредитоспособности заемщиков	58
3.3 Минимизация рисков ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО)	67
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	74
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	77

## ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование выступает отдельным сегментом банковского кредитного рынка и формирует основу для таких взаимосвязанных экономических явлений, как аккумулирование сбережений и инвестирование. Кроме того, ипотечное кредитование приносит значительный доход коммерческим банкам, позволяет решить жилищную проблему для лиц со средними доходами и стимулирует экономический рост через развитие строительной индустрии. По оценкам специалистов, масштабы потенциального влияния ипотеки на реальный сектор экономики сопоставимы с эффектом от ежегодного привлечения десятка миллиардов долларов прямых иностранных инвестиций.

В последние годы отрасль жилищного строительства в России являлась одной из самых успешных, особенно на фоне замедления экономического роста в 2014 году. Объем предоставленных ипотечных кредитов за период 2014-2018 гг. увеличился почти в два раза. Наибольший темп роста наблюдался в 2018 году по сравнению с 2017 годом (149,0%), что обусловлено сравнительно низкими процентными ставками, относительно стабильными ценами на недвижимость, ростом выдачи кредитов с первоначальным взносом ниже 20% и увеличением программ льготного ипотечного кредитования населения.

Однако механизм ипотечного кредитования в банках следует совершенствовать, поскольку с каждым годом в их кредитных портфелях увеличивается не только общая ссудная задолженность по ипотечным кредитам, но и просроченная задолженность, что говорит о необходимости изменений бизнес-процессов, связанных с выдачей и обслуживанием таких кредитов. Если организация ипотечного кредитования в коммерческом банке станет более эффективной, то финансовые показатели банка улучшатся, и он станет гораздо устойчивее в условиях экономической нестабильности. Это особо важно в настоящее время, поскольку реальные доходы населения в России снижаются, что негативно отражается на банковском ипотечном кредитовании. Таким образом, тема

представленной выпускной квалификационной работы является актуальной и практически значимой.

Степень разработанности проблемы. Исследования теоретических, методологических и практических аспектов по проблемам ипотечного кредитования проводились многими отечественными и зарубежными учеными. Среди отечественных исследователей, внесших весомый вклад в развитие теории и практики ипотечного кредитования, можно отметить Л. Б. Лазарову, А. М. Тавасиеву, И. В. Павлову. В трудах зарубежных ученых О. Bilyk, J. Kelly, I. Stanga, E. Wiszniowski, особое внимание уделяется практическим аспектам банковского ипотечного кредитования.

Актуальность, теоретическая и практическая значимость работы определили цель, задачи, предмет и объект исследования.

Цель работы – развитие теоретических положений и разработка комплекса практических рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке;
- провести исследование действующей практики ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО));
- предложить комплекс рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Объектом исследования является механизм ипотечного кредитования.

Предмет исследования – совокупность теоретических и практических подходов к совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

В процессе работы применялись такие общенаучные методы и приемы, как абстрактно-логический, анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнение,

обобщение, группировка и др.

Теоретической базой исследования послужили фундаментальные и прикладные научные труды отечественных и зарубежных ученых, публикации в периодической печати, материалы научно-практических конференций, посвященные вопросам организации ипотечного кредитования в коммерческом банке, ресурсы сети Интернет по исследуемой проблеме; нормативно-правовые акты, регулирующие механизм предоставления ипотечного кредита банками.

Информационную базу исследования составили официальные данные Банка России и бухгалтерской (финансовой) отчетности АККСБ «КС БАНК» (ПАО)).



# **1 Теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке**

## **1.1 Экономическое содержание ипотечного кредита как банковского продукта**

Одним из наиболее важных финансово-экономических инструментов рыночной экономики является ипотека, поскольку она обеспечивает надежную защиту кредиторам, а также способствует повышению уровня инвестиционной активности субъектов хозяйствования в различных сферах экономики. В современных условиях ипотечное кредитование выступает популярным видом банковского продукта, предоставляемого кредитными организациями. Заметим, что значительное количество отечественных и зарубежных исследователей занимаются изучением этой формы кредитных отношений, в связи с ее повсеместным распространением, значимостью для решения экономических задач.

Изучая труды ученых, стоит отметить тот факт, что единого подхода к определению содержания ипотечного кредита как банковского продукта не выработано. Также следует отметить, что в научной литературе существуют различные подходы и к определению дефиниции «банковский продукт».

Так, А. С. Петрова определяет понятие банковского продукта как формализованные условия взаимоотношений между банком и клиентом, которые заключаются в договоры, сделки и контракты [46, с. 66].

По мнению А. М. Тавасиевой, банковским продуктом является комбинированная либо нетрадиционная форма банковского обслуживания [64, с. 132].

Е. И. Стебакова считает, что банковский продукт является результатом осуществления банковской услуги, что клиент приобретает у банка [60, с. 244].

По нашему мнению, под банковским продуктом следует понимать способ, а также результат оказания комплекса услуг клиенту банка.

Как известно, в современной научной литературе под банковским кредитом понимается совокупность экономических отношений, которые возни-

кают между двумя сторонами: кредитором и заемщиком по поводу движения ссуженных денежных средств. Основными принципами кредита выступают: возвратность, платность, срочность и обеспеченность. Что касается ипотечного кредита, то он, в свою очередь, предусматривает четкий правовой механизм обеспечения возвратности кредита посредством недвижимого имущества, право на которое в случае неисполнения заемщиком своих обязательств переходит кредитору [5].

Говоря о таком виде банковского продукта как ипотечный кредит необходимо рассмотреть различные мнения ученых к толкованию его понятия (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Определение понятия «Ипотечный кредит» с позиции различных авторов

Автор	Содержание понятия «ипотечное кредитование»
Павлова И. В. [44, с. 26]	Ипотечный кредит – это передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на правах возвратности, с целью реализации заемщиков своих потребностей в жилье, которое будет предоставлено в залог кредитору
Белоглазова Г. Н. [10, с. 344]	Ипотечный кредит – кредит, который обеспечен залогом недвижимого имущества
Разумова И. А. [48, с. 64]	Ипотечный кредит – это доходное движение стоимости в сфере финансирования недвижимости, которое предоставлено в долгосрочный займ под залог земли, другого объекта недвижимости или имущественных прав с сохранением за заемщиком права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности и дифференциации
Горемыкина В. А. [22, с. 184]	Ипотечный кредит – процесс выдачи или получения долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: операции по привлечению финансовых средств рынка капиталов, в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований, сделки на рынке недвижимости
Каменецкий М. И. [30, с. 133]	Ипотечный кредит – это долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный инструмент, который позволяет получить желаемый уровень текущих жилых услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы
Лаврушин О. И. [33, с. 164]	Ипотечный кредит – один из способов обеспечения обязательства недвижимым имуществом, при котором залогодержатель имеет право в случае неисполнения залогодателем обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества

Стоит отметить, что чаще всего ипотечный кредит рассматривается авторами как долгосрочная ссуда, предоставляемая под залог недвижимого имущества с целью приобретения жилья. Залоговое имущество в данном случае понимается как сложный юридический и экономический инструмент, который обеспечивающий развитие ипотечного кредита.

Так, нельзя не согласиться с мнением И. В. Павловой и И. А. Разумовой, которые в своих трактовках придерживаются позиции, что ипотечное кредитование является совокупностью действий кредитора, направленных на предоставление кредита заемщику под залог жилого помещения.

Вместе с тем Г. Н. Белоглазова в своем определении термина указывает на то, что ипотечный кредит предоставляется на основании условий, предусмотренных законом, его функционирование обеспечивается рефинансированием выдаваемых кредитов.

Опираясь на определения М. И. Каменецкого и О. И. Лаврушина, заметим, что ипотечное кредитование необходимо рассматривать как сложный инвестиционный механизм, обеспечивающий необходимыми финансовыми ресурсами жилищную сферу.

Таким образом, различные исследователи рассматривают ипотечное кредитование с разных сторон, что говорит о многогранности и сложности данного понятия.

Проанализировав различные мнения и подходы к определению ипотечного кредита, следует создать собственную позицию, отражающую сущность данного вида кредитных отношений. Ипотечный кредит – категория долгосрочных финансовых взаимоотношений между кредитором и заемщиком по поводу формирования, а также движения ссуженной стоимости, который дает возможность приобретения жилья участникам ипотечного кредитования посредством его залога, на условиях возвратности, платности и срочности [51, с. 513].

Сущность категории «ипотечный кредит» проявляется в выполняемых функциях. Можно выделить три функции ипотечного кредита: стимулирующая (залог, не дает право залогодателю заключать наиболее обширные сделки, так как имеет место утрата права собственности на имущество, а кредитору дает гарантию исполнения обязательств); обеспечительная (если заемщик не выполнил свои обязательства по кредиту, залогодержатель имеет право взыскать заложенное имущество, которое будет реализовано на публичных торгах или аукционе) и воспроизводственная (залогодатель имеет право пользования на заложенное имущество и при надлежащем выполнении своих обязательств по кредиту не происходит отвлечение данного имущества из воспроизводственного процесса, что способствует сохранению нормального функционирования субъекта) [52, с. 126].

Ипотечному кредиту, как одному из видов банковских кредитных продуктов характерны следующие принципы: целевой характер, срочность, платность и обеспеченность. Рассмотрим каждый из них подробнее [19, с. 25].

Принцип целевого характера ипотечного кредита заключается в том, что он предполагает строго целевую направленность кредитных средств, которые получает заемщик (для покупки жилья или его строительства). Кроме того, особенностью является то, что кредитные средства кредитор напрямую переводит продавцу приобретаемого жилья, а не передает непосредственно заемщику. Данный факт является гарантией использования денежных средств строго по своему целевому назначению.

Принцип срочности кредита имеет особую значимость в ипотечном кредитовании, поскольку имеет место долгий срок предоставления ссуды банком заемщику. Нарушение заемщиком данного принципа оказывает дестабилизирующее влияние на банк, который предоставил данный кредит, так как возникает нарушение оптимальных пропорций между привлечением и размещением денежных средств по срокам. Однако и заемщик в данном случае имеет риск потерять в полном объеме свое имущество.

Принцип платности кредита заключается в обязанности заемщика вернуть кредитору не только кредитные ресурсы в полном объеме, но и причитающиеся к ним проценты за право использования данных средств. Экономическая сущность платности кредита заключается в том, что часть от доходов заемщика перераспределяется в пользу банка кредитора. Данный принцип обуславливает заинтересованность кредитора в предоставлении денежных средств заемщику.

Принцип обеспеченности кредита является гарантией защиты имущественных интересов кредитора в виде залога жилого имущества, при возникновении ситуации, в которой заемщик не возвращает кредитору полученные во временное пользование средства. Данный вид заложенного имущества, ввиду долгосрочного характера кредитования, является приемлемым, так как риск потери стоимости предмета залога и его потребительских свойств не высок.

Банки предлагают своим клиентам огромный выбор ипотечных кредитов, отличающиеся друг от друга по различным классификационным признакам (таблица 1.2).

Таблица 1.2 – Классификация ипотечных кредитов

Классификационные признаки	Виды ипотечных кредитов
По целям кредитования	Земельный кредит (на покупку земельного участка); строительный кредит (на строительство объектов различного типа); кредит на приобретение готового объекта недвижимости.
По обеспечению	Обеспеченный: земельным участком под строительство объекта; готовым объектом недвижимости вместе с земельным участком, на котором находится; объектом незавершенного строительства с земельным участком, на котором находится; приватизированным объектом недвижимости без земельного участка.
По способу кредитования	Выданный по одноуровневой модели кредитования; выданный по двухуровневой модели кредитования.
По заемщикам	Физическим лицам; юридическим лицам.
По видам процентных ставок	С фиксированной процентной ставкой; с плавающей процентной ставкой.
По методу погашения	Со стандартными выплатами; с переменными выплатами; пружинный ипотечный кредит (с каждым периодом платеж снижается); с нарастающим платежом; с участием.

Так, ипотечный кредит для банка характеризуется субъективно-объективным составом. Субъективный состав заключается в большом количестве участников данных сделок, их может насчитываться более десятка, которые тесно взаимодействующих друг с другом на этапе заключения кредитной сделки. К таким участникам относятся:

- кредитор (залогодержатель) – в данном случае банк, предоставляющий кредиты под залог недвижимого имущества;
- заемщик (залогодатель) – физическое или юридическое лицо, предоставляющее недвижимое имущество под залог с целью обеспечения своего долга;
- продавцы жилья;
- государственные органы;
- страховые компании;
- оценщики.

Специфика заключается и в объекте кредитных отношений, которым является недвижимое имущество.

Специфика заключается и в объекте кредитных отношений, которым является недвижимое имущество.

Отличительными особенностями ипотечного кредита от прочих предоставляемых банком продуктов является то, что:

- ипотечный кредит имеет длительный срок кредитования и для того, чтобы реализация данного продукта на рынке была стабильной, банкам необходимо привлекать долгосрочные ресурсы или обеспечивать доступность механизма рефинансирования. Привлечение денежных средств на долгосрочную перспективу является одним из самых значимых для кредитных организаций;
- при ипотечном кредите банк несет сравнительно низкие риски, так как залогом при ипотечном кредитовании является недвижимое имущество;

- залогом при ипотечном кредитовании может быть только недвижимое имущество, упомянутое в Федеральном Законе Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [5];

- стабильный доход на долгосрочную перспективу, кредитор в течение длительного срока получает денежные средства с причитающимися к ним процентами;

- предмет ипотечного кредита всегда находится во владении залогодателя;

- ставки по ипотечным кредитам ниже, чем по другим, предоставляемым банками кредитным продуктам, однако требования к заемщикам выше;

- закладная (договор между кредитором и заемщиком о предоставлении ипотеки) всегда сопровождается нотариальным удостоверением, а также государственной регистрацией, которая обеспечивает дополнительную защиту банку;

- объект залога в течение длительного времени сохраняет свои потребительские свойства;

- при условии, если стоимость предмета ипотечного кредита превышает сумму обязательства по нему, предоставляется возможность получения дополнительного займа под последующую ипотеку того же имущества;

- при неисполнении обязательств заемщика, кредитор имеет право продать заложенное имущество на торгах [58, с. 357].

Ипотечное кредитование как банковский продукт имеет ряд преимуществ для заемщиков, что говорит о возможности банка привлечь больше клиентов и соответственно, увеличить прибыль. К ним относятся:

- использование залоговой недвижимости по ее целевому назначению, а также возможность пользоваться объектом залога;

- возрастание инвестиционных возможностей путем превращения недвижимости в операционный капитал;

- выплаты, осуществляемые заемщиком стабильны в течение всего периода займа;

- платежи, осуществляемые заемщиком за счет долгосрочности займа меньше, чем при краткосрочном [76, с. 14].

Таким образом, изучив экономическую сущность ипотечного кредита как банковского продукта можно сделать вывод о том, что в научной литературе нет единой трактовки понятия «ипотечный кредит». По нашему мнению, под ипотечным кредитом следует понимать категорию долгосрочных финансовых взаимоотношений между кредитором и заемщиком по поводу формирования, а также движения ссуженной стоимости, который дает возможность приобретения жилья участникам ипотечного кредитования посредством его залога, на условиях возвратности, платности и срочности. В ходе исследования были систематизированы основные функции, принципы и критерии классификации ипотечного кредита, что позволило выявить его отличительные особенности и выделить положительные черты для заемщиков.

## **1.2 Современные модели ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование в коммерческих банках находится на стадии развития, поэтому особую значимость приобретает исследование моделей организации ипотечного кредитования, что позволит выявить их преимущества и недостатки. Наиболее распространенными моделями ипотечного кредитования являются одноуровневая и двухуровневая модели.

Одноуровневая модель применяется в Германии, Дании, Франции, Испании, Польше, Чехии и Венгрии и подразумевает, что ипотечные активы находятся на балансе кредитора, а также обслуживание кредита осуществляется без посредников. Двухуровневая модель особую популярность получила в США и Англии. Она предполагает секьюритизацию ипотечных активов, а



также имеет тесную взаимосвязь с развитием инструментов и институтов вторичного ипотечного рынка.

Покупателями ипотечных облигаций в одноуровневой модели могут выступать индивидуальные или институциональные инвесторы. В большинстве случаев ими являются страховые компании, пенсионные, инвестиционные фонды и другие институты.

Банк-кредитор может привлекать денежные средства не только за счет выпуска ипотечных облигаций, но и при помощи межбанковских кредитов, долгосрочных депозитов клиентов и других источников [9, с. 38].

Рассмотрим одноуровневую модель кредитования более подробно (рисунок 1.1).

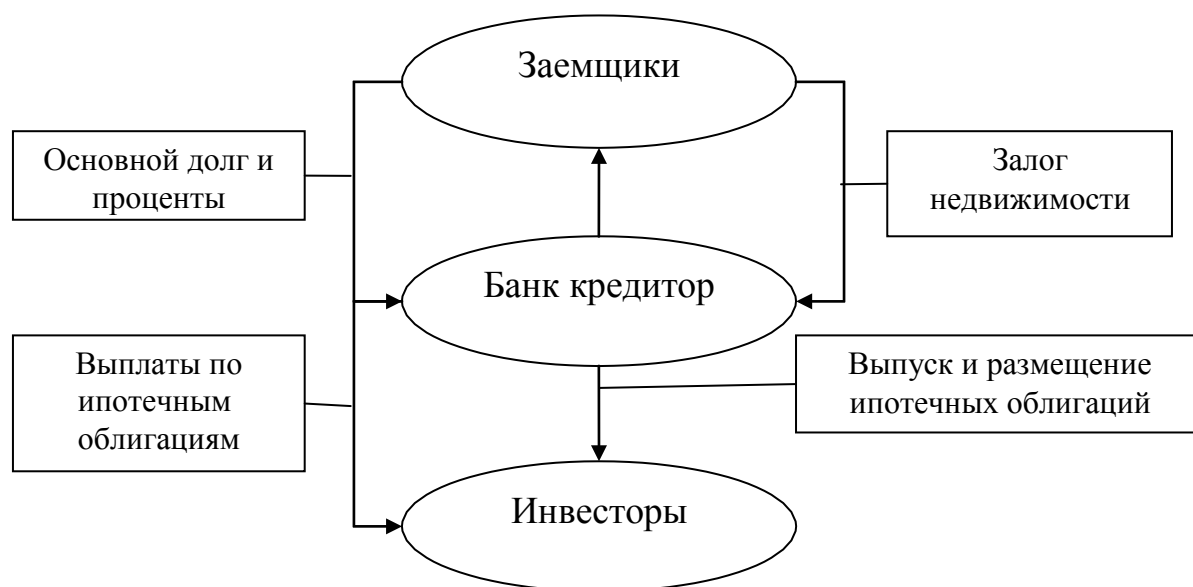


Рисунок 1.1 – Одноуровневая модель ипотечного кредитования

Банк-кредитор может привлекать денежные средства не только за счет выпуска ипотечных облигаций, но и при помощи межбанковских кредитов, долгосрочных депозитов клиентов и других источников.

Ипотечные активы при одноуровневой модели ипотечного кредитования остаются в распоряжении кредитора, что является главной ее особенностью. В свою очередь кредитор самостоятельно выпускает ипотечные облигации, которые обеспечены обязательствами по возврату выданных ипотечных кредитов и производит по ним выплаты.

Наряду с заемщиками, кредитором и инвесторами важную роль играют и органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ними, страховые, нотариальные и оценочные компании, риэлторы и государство.

Ряд ученых подразделяют одноуровневую модель ипотечного кредитования на открытую и закрытую. Проведем их сравнительный анализ (таблица 1.3).

Таблица 1.3 – Сравнительный анализ одноуровневой открытой и закрытой моделей ипотечного кредитования

Модель ипотечного кредитования	Открытая модель	Закрытая модель
Возможность оперативного получения кредита	По мере обращения заемщика	Обязательный накопительный период
Процентные ставки	Плавающие	фиксированные
Подверженность внешним финансовым рискам	Зависит от ситуации на финансовом рынке	Финансово устойчива
Источники финансирования	Ипотечные облигации, долгосрочные кредиты и депозиты	Вклады участников системы

Из таблицы 1.3 следует, что одноуровневая модель подразумевает под собой быстрое получение кредита и плавающую процентную ставку, однако является более рискованной, чем закрытая модель. Различие данных моделей заключается и в источниках их финансирования: для открытой модели – это ипотечные облигации, долгосрочные кредиты и депозиты, а для закрытой – лишь вклады участников системы [12, с. 29].

Двухуровневая модель ипотечного кредитования более сложная и подразумевает под собой наличие специальных посредников, которые покупают

ипотечные активы и затем на их основе производят выпуск ипотечных ценных бумаг. Для данной модели характерна секьюритизация, предполагающая, что кредитор передает ипотечные активы сторонней организации, которая выпускает на основе портфеля однородных ипотечных кредитов или ипотечного пула различных ценных бумаг [49, с. 135]. Рассмотрим схему двухуровневой модели ипотечного кредитования (рисунок 1.2).

Однако стоит отметить, что представленная схема не является универсальной, поскольку функции по выпуску и обслуживанию ипотечных ценных бумаг на вторичном рынке могут распределяться по-разному.

Оператором вторичного рынка при двухуровневой модели ипотечного кредитования могут выступать крупные ипотечные банки, специальные финансовые институты.

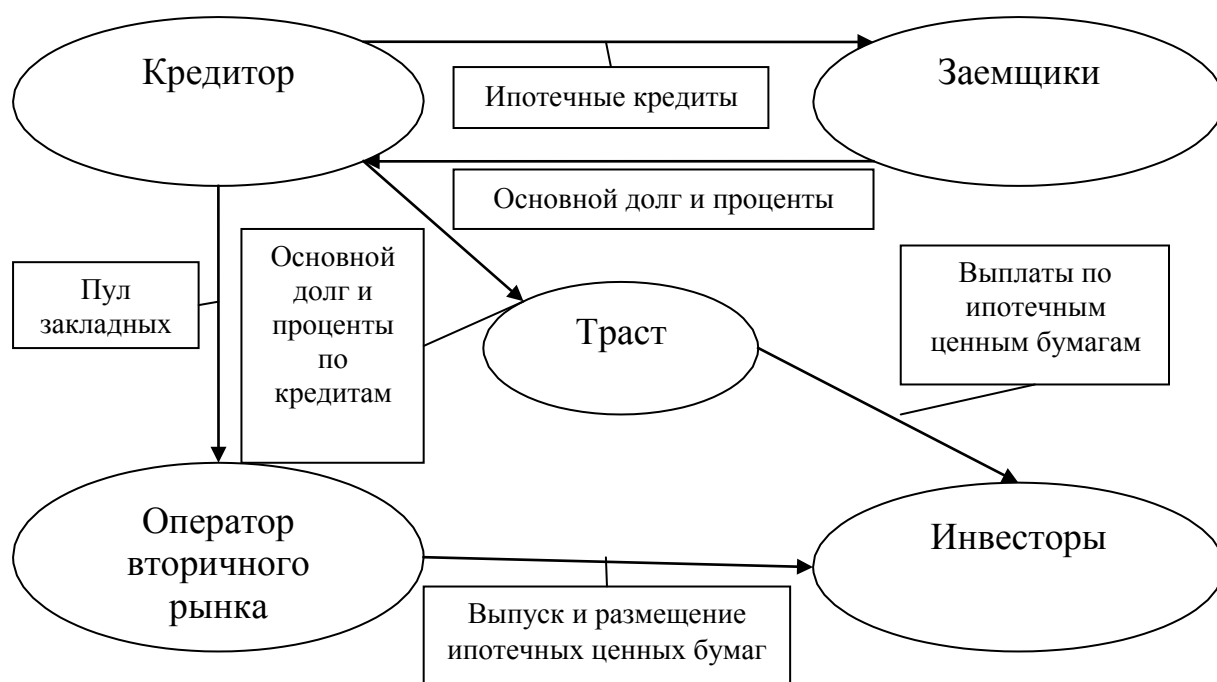


Рисунок 1.2 – Двухуровневая модель ипотечного кредитования

Как показано на рисунке 1.2, оператор вторичного рынка производит покупку ипотечных активов у кредитора и на основании пула кредитов, ко-

торые являются однородными, производит выпуск ипотечных ценных бумаг различных видов [34, с. 118]. Одновременно с этим, кредитор все полученные средства от заемщика передает в траст, который был специально учрежден, данный траст распределяет данные средства между держателями ипотечных ценных бумаг.

В настоящее время нет единого подхода к классификации моделей ипотечного кредитования. Так, в научной литературе различают следующие модели ипотечного кредитования:

- германская модель, ипотечные кредиты в которой выдаются за счет привлеченных средств граждан;
- американская модель, в которой производится рефинансирование ипотечных кредитов, а затем выпускаются ипотечные ценные бумаги;
- азиатская модель, ипотечные кредиты выдаются за счет средств государства на приобретение жилья, которое было построено национальной строительной компанией.

Здесь стоит отметить, что развитые страны используют одновременно несколько источников финансирования ипотечных кредитов, в связи с чем географическое деление моделей является условным.

Широкое распространение в последние годы имеет классификация моделей ипотечного кредитования в зависимости от принципов формирования общего портфеля кредитных ресурсов, так в данном случае принято выделять:

- замкнутую или автономную модель, предполагающую использование ссудно-сберегательного механизма. Он обусловлен двумя этапами: на первом происходит накопление собственных сбережений участников системы, на втором – непосредственное кредитование участников системы;
- усечено-открытую модель, при которой отсутствует вторичный рынок ипотечных ценных бумаг. Для обеспечения ресурсов, привлекаемых кредитором, он использует закладные;

- расширенную модель, предполагающую выпуск ипотечных ценных бумаг, а также привлечение ресурсов со вторичного рынка.

Еще одним критерием, лежащим в основе классификации моделей ипотечного кредитования, является источник рефинансирования ипотечных кредитов. В соответствии с ним, выделяют ссудно-сберегательную, депозитную, кредитную модели, модель эмиссии ипотечных ценных бумаг на первичном рынке, модель вторичного рынка (таблица 1.4).

Таблица 1.4 – Модели ипотечного кредитования в зависимости от источников рефинансирования ипотечного кредита

Модель ипотечного кредитования	Источник рефинансирования ипотечного кредитования	Особенности привлечения ресурсов
Ссудно-сберегательная	Целевые вклады, а также депозиты	В данной модели становится обязательным наличие накопительного периода, который будет предшествовать выдаче кредита
Депозитная	Нецелевые вклады и депозиты	Имеет место существенная доля долгосрочных депозитов в портфеле банка
Кредитная	Кредиты	Происходит непосредственное распределение ресурсов внутри банковской системы
Эмиссии ипотечных ценных бумаг на первичном рынке	Эмиссия ипотечных облигация кредитором	Ипотечные облигации обеспечены обязательствами по возврату ипотечных кредитов, которые находятся на балансе кредитора
Вторичного рынка	Продажа ипотечных активов ипотечному агенту	Секьюритизация ипотечных активов посредством выпуска ипотечных ценных бумаг оператором вторичного рынка

Как видно из таблицы 1.4, основными источниками в первых двух моделях (ссудно-сберегательной, депозитной) выступают вклады и депозиты клиентов банка. Между ними существует отличие, заключающееся в том, что в ссудно-сберегательной модели для финансирования ипотечных кредитов используются нецелевые вклады и депозиты, привлекаемые банком.

Что касается депозитной модели, в данном случае привлекаются целевые депозиты в рамках системы стройсбережений, которые в дальнейшей перспективе будут использованы для ипотечного кредитования.

Стоит сказать, что рефинансирование ипотечных кредитов может быть осуществлено за счет кредитов, а также кредитных линий сторонних банков или Центрального банка Российской Федерации. Однако на практике чаще происходит выпуск ипотечных облигаций, обеспеченных ипотечными активами, так банки привлекают новые средства, а также избегается негативное влияние инфляционных процессов.

Ипотечные облигации, выпускаемые банками, являются источником рефинансирования ипотечных кредитов на первичном рынке, при этом на балансе кредитора остаются ипотечные активы и обслуживаются им. На вторичном рынке кредитор привлекает денежные средства через продажу ипотечных активов оператору вторичного рынка, который выпускает ипотечные ценные бумаги.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что в настоящее время существуют различные виды моделей организации ипотечного кредитования, основанные на различных критериях оценки. В нашей стране применяется двухуровневая модель ипотечного кредитования. Основным методом рефинансирования ипотечных кредитов является секьюритизация.

### **1.3 Характеристика механизма реализации банковского ипотечного кредитования**

Ипотечное кредитование для коммерческих банков является довольно привлекательным способом привлечения средств. Кроме того, ипотечные кредиты входят в группу резервирования и практически не «замораживают» собственные средства. Процесс организации ипотечного кредитования включает в себя несколько определенных стадий и выступает важным звеном в

механизме банковского кредитования. В целом под механизмом понимается система, которая устойчиво определяет порядок какого-либо вида деятельности, в данном случае, реализации банковского ипотечного кредитования. В свою очередь, под кредитным механизмом понимается система связей по аккумуляции и мобилизации денежного капитала между банком и различными секторами экономики [7, с. 5]. Механизм ипотечного кредитования представляет собой совокупность различных элементов и функций, целью которых является упрощение процедуры выдачи кредита, а также обеспечение гарантий прав и интересов участников кредитного процесса на всех стадиях.

На первой стадии происходит планирование, а также анализ, который осуществляют сотрудники маркетингового и кредитного подразделений банка. Здесь анализируется конъюнктура рынка, сравниваются кредитные предложения других банков, оценивается потребность в кредите у населения.

Вторая стадия характеризуется предоставлением банком ипотечного кредита. В банковской практике применяется особый механизм кредитования ипотечных заемщиков, осуществляющийся в несколько этапов (рисунок 1.3).



Рисунок 1.3 – Основные этапы механизма реализации банковского ипотечного кредитования

Рассмотрим более подробно каждый этап. На первом этапе происходит подбор кредитной программы, как правило, заемщик обращается в риелторскую компанию. Риелтором является субъект отношений на рынке недвижимости, который при ипотечном кредитовании сопровождает заемщика в период между выбором жилплощади до получения им свидетельства о праве собственности на жилье [6, с. 53]. Риелтор, основываясь на требованиях клиента консультируется с банком о возможности получения того или иного вида ипотечного кредита, а затем составляет кредитную заявку от имени заемщика для отправки в банк. Для того, чтобы произошло рассмотрение заявки на получение кредита, заемщик должен предоставить в банк ряд документов:

- заявление-анкета заемщика;
- паспорт залогодателя (при наличии созаемщиков, поручителей);
- документы, которые характеризуют финансовое состояние заемщика, его трудовую занятость;
- документы по предоставляемому заложенному имуществу.

При условии того, что заемщик обратился к риелтору, данный факт увеличивает его шанс на получение ипотечного кредита. Это связано с тем, что банкам более предпочтительно работать с правильно подготовленной сделкой, так как риелтор заранее знает все нюансы данного вида кредитования.

На втором этапе банк занимается рассмотрением заявки на получение кредита. Происходит оценка вероятности того, сможет ли заемщик погасить ипотечный кредит. Банк на данном этапе учитывает его доход, кредитную историю, наличие собственных средств на первоначальный взнос, а также оценивает предмет ипотеки. В банковской практике это называется оценка кредитоспособности заемщика [37, с. 174].

Кредитоспособность заемщика зависит от многих факторов. Так, при ипотечном кредитовании банк получает недвижимость в залог, что является вторичным способом банка вернуть свои ссуженные средства, однако суще-



ствует проблема реализации данных активов. Каждый банк самостоятельно разрабатывает методику оценки кредитоспособности заемщиков, однако можно выделить ряд основных методов оценки. Одним из самых распространенных методов оценки является скоринг (математическая модель, на базе которой по уже имеющейся у заемщика кредитной истории банк определяет вероятность возвратности кредита). В большинстве случаев, это компьютерная программа, которая заполняется анкетными данными заемщика [71, с. 129]. Главной особенностью скоринга является то, что оценка производится на основе схожести социальных показателей людей. В результате набранных заемщиком баллов система принимает решение об одобрении или отказе кредита.

Кроме того, банки при анализе кредитоспособности заемщиков применяют экспертный метод, характеризуемый оценкой финансового состояния и личных качеств залогодателя. Кредитный эксперт рассчитывает необходимые показатели и оценивает кредитную историю заемщика. При расчетах применяются следующие действия:

- определяется среднемесячный доход залогодателя без учета налога на доходы физических лиц;
- от полученного значения отнимаются обязательства заемщика, которые были указаны в заявлении;
- рассчитывается платежеспособность заемщика, непосредственно в момент подачи кредитной заявки;
- рассчитывается максимальная сумма предполагаемого кредита на основе уровня платежеспособности заемщика на момент его обращения в банк;
- происходит корректировка полученной величины, учитывается предоставленное обеспечение, а также иные факторы, которые характеризуют социально-экономическое положение заемщика [53, с.124].

Оценка кредитоспособности заемщика является самой важной задачей банка, которая способствует созданию надежного кредитного портфеля и

минимизации рисков. Процедура оценки кредитоспособности заемщика длиться не более двух недель.

Третий этап кредитования характеризуется непосредственным выбором жилплощади. Риелторская компания занимается подбором жилья для заемщика, основываясь на его требованиях, а также занимается тщательной проверкой жилой недвижимости на юридическую чистоту (отсутствие регистрации посторонних лиц на данной жилплощади, задолженности в сфере жилищно-коммунального хозяйства и другое).

На четвертом этапе происходит оценка и утверждение выбранного жилья, анализируются данные о его рыночной стоимости, а также стоимости реализации в случае невыполнения заемщиком своих обязательств по этому кредиту.

Банк привлекает независимых экспертов – оценщиков (компании, являющиеся партнерами данного банка), производящих оценку стоимости жилья, при которой происходит сверка схемы технического паспорта с фактическим состоянием жилья [14]. Оценщик определяет, имела ли место перепланировка, происходит осмотр и замер жилплощади, составляется подробный отчет в результате которого устанавливается рыночная стоимость жилья. Затем оценочная компания передает отчет об оценке недвижимости, срок действия которого составляет шесть месяцев, в банк для его последующего анализа. Лишь после тщательного рассмотрения документов кредитным комитетом выносится решение, является ли возможным предоставление кредита на приобретение данного жилья.

Пятый этап характеризуется подписанием кредитного договора между банком и заемщиком, а также получением денежных средств. В кредитном договоре указываются:

- кредитор и заемщик;
- сумма займа, размер и периодичность платежей, процентная ставка, срок погашения ипотечного кредита;

- предмет ипотечного кредитования, его наименование, описание, местоположение;
- права заемщика распоряжаться заложенным имуществом (выписка о праве собственности на жилье);
- стоимость имущества, указанная в анализе оценки недвижимости в денежном эквиваленте;
- срок исполнения заемщиком своих обязательств [26, с. 104].

Необходимо отметить, что возможно и досрочное погашение ипотечного кредита в установленные банком в графике платежей даты. Если заемщик вовремя не совершает платеж, то в большинстве случаев он платит определенный процент от суммы просроченной задолженности за каждый просроченный день, включая дату погашения долга.

После заключения договора и на его основании банк выдает денежные средства заемщику на покупку жилья в наличной или безналичной форме.

Шестой этап является не обязательным условием заключения сделки, однако зависит от кредитной политики банка. На этом этапе документы заверяются нотариусом, который был рекомендован банком. Нотариально удостоверенный залог объекта недвижимости служит гарантией безопасности банка от возможных претензий заемщика.

Далее происходит этап страхования. Страхование при ипотечном кредитовании охватывает все виды страхования, а именно личное, имущественное страхование, страхование ответственности. В соответствии с законодательством, заемщик обязан страховать лишь заложенное имущество, однако банки требуют также страхование жизни и трудоспособности, титула заемщика. Договор страхования недвижимого имущества, являющегося предметом ипотечного кредитования, должен отвечать ряду требований:

- все имущество должно подлежать покрытию страховой защитой, а не его часть;

- размер суммы страхования должен быть больше, чем расчетная величина требования, которые предъявляет банк к залогодателю в случае реализации заложенного имущества;

- банк является выгодоприобретателем по страховому договору и получает от страховщика возмещение в сумме задолженности заемщика перед ним;

- срок действия страхового договора должен быть больше, чем срок действия договора ипотечного кредитования [65, с. 140].

Для банка выгодно страхование суммы кредита на несколько процентов больше фактической. Страхованием в данном случае занимаются компании, которые являются партнерами банка.

Завершающим этапом является государственная регистрация жилья. На данном этапе заемщик получает свидетельство о собственности. После данного этапа жилье принадлежит заемщику, однако у него отсутствует право продажи данного жилья до погашения кредитной сделки с банком [3].

Третья стадия процесса ипотечного кредитования заключается в контроле за использованием выданного ипотечного кредита. Банк на протяжении всего срока кредитования осуществляет кредитный мониторинг. При его осуществлении в сфере ипотечного кредитования существует ряд особенностей.

Во-первых, при проведении мониторинга необходимо учитывать принцип обеспеченности, поскольку стоимость недвижимого имущества, являющаяся предметом ипотеки, постоянно меняется. Если произойдет резкое снижение цен на заложенное имущество, у банка возникнут риски, при которых в ходе реализации залога он не получит сумму, способную покрыть убытки по проблемным кредитам.

По ипотечным кредитам для борьбы с проблемной задолженностью банки используют реструктуризацию, которая позволяет им увеличить срок погашения кредита. Это позволяет уменьшить сумму ежемесячных платежей

залогодателю, что приводит к улучшению уровня платежной дисциплины и качества кредитного портфеля банка [4]. При ипотечном кредитовании, когда появляется просроченная задолженность, стоит учитывать тот факт, что денежные средства берутся не только на покупку жилплощади, но и мебель, двери и прочее. При мониторинге ипотечных заемщиков банк пристальное внимание уделяет анализу финансового состояния заемщика, поскольку имеет место длительный срок кредитования и финансовая ситуация залогодателя может измениться.

Еще одной особенностью проведения мониторинга ипотечного кредитования банком является постоянная проверка заложенного имущества, так как оно находится в пользовании заемщика. Необходимо проводить периодическую проверку состояния недвижимости, проверку наличия договоров страхования недвижимости, а также своевременности уплаты страховых платежей, мониторинг рыночных цен недвижимости для того, чтобы своевременно выявить снижение стоимости ипотеки [2].

На четвертой стадии осуществляется возвращение ипотечного займа и завершение кредитного процесса. Банк получает выданные средства и проценты по ним в полном объеме, а заемщик – полное право распоряжения своим заложенным имуществом.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, что ипотечное кредитование представляет собой комплекс отношений, складывающихся в ходе предоставления банком кредитных ресурсов, обеспеченных залогом недвижимого имущества с целью обеспечения заемщика жильем. В российской банковской практике применяют двухуровневую модель организации ипотечного кредитования, характеризуемую наличием специальных посредников, которые покупают ипотечные активы и затем на их основе производят выпуск ипотечных ценных бумаг. Механизм ипотечного кредитования в банке характеризуется четырьмя стадиями, реализация которых позволяет банку эффективно организовывать выдачу и погашение ипотечного кредита.

## **2 Исследование действующей практики ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО))**

### **2.1 Анализ динамики ипотечного кредитования в коммерческом банке**

Рынок ипотечного кредитования в современном мире играет важную роль, так как способствует обеспечению части населения собственным жильем. По данным Национального агентства финансовых исследований в Российской Федерации около 10 миллионов граждан арендуют жилую недвижимость и 49% из них в течение ближайших 2-3 лет не имеют возможности съехать в связи с отсутствием средств на собственное жилье. Однако, благодаря программам ипотечного кредитования, которые предоставляют банки, население имеет возможность приобретать собственную жилую площадь.

В Республике Мордовия одним из ведущих региональных банков является АККСБ «КС БАНК». Деятельность банка началась в 1992 году. В настоящее время банк представляет собой публичное акционерное общество (ПАО) и имеет статус банка с базовой лицензией. Среди жителей Мордовии банк имеет положительную репутацию и высокий уровень доверия, продолжает успешно удерживать и наращивать долю на региональном банковском рынке кредитных услуг. В кредитный портфель физических лиц банка входит предоставление гражданам ипотечных и потребительских кредитов, кредитных карт.

В целях проведения анализа ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» на основе данных финансовой отчетности рассмотрим структуру кредитного портфеля физических лиц банка (таблица 2.1).

По данным таблицы 2.1 видно, что в 2015-2019 гг. в составе кредитного портфеля физических лиц АККСБ «КС БАНК» наибольший удельный вес занимает розничный кредитный портфель (около 90%), в котором доминируют потребительские и прочие ссуды физическим лицам; доля ипотечного кре-

дитного портфеля в кредитном портфеле физических лиц в исследуемый период увеличивается с 2,5% в 2015 году до 10,7% в 2019 году.

Таблица 2.1 – Структура и динамика кредитного портфеля физических лиц АККСБ «КС БАНК» за 2015-2019 годы

Показатель	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	сумма, тыс. р.	уд. вес, %	сумма, тыс. р.	уд. вес, %	сумма, тыс. р.	уд. вес, %	сумма, тыс. р.	уд. вес, %	сумма, тыс. р.	уд. вес, %
Кредитный портфель физических лиц, всего	2074292	100,0	2203125	100,0	2518640	100,0	3241625	100,0	3310877	100,0
Розничный кредитный портфель	2023421	97,5	2102857	95,4	2340726	92,9	2959847	91,3	2957991	89,3
из них потребительские и прочие ссуды физическим лицам	1999942	96,4	2082460	94,5	2315500	91,9	2936429	90,6	2936661	88,7
Ипотечный кредитный портфель	50871	2,5	100268	4,6	177914	7,1	281778	8,7	352886	10,7

Наблюдающаяся тенденция может быть связана, прежде всего, с тем, что банк является региональным и на фоне ведущих российских кредитных организаций, имеющих свои структурные подразделения в Республике Мордовия, по объемам предоставляемых услуг, величине процентных ставок и условий кредитования проигрывает им. К тому же, АККСБ «КС БАНК» приоритетом своей деятельности считает потребительское кредитование, которое приносит ему основной доход. Увеличение доли ипотечного кредитного портфеля в портфеле кредитования физических лиц в последние годы связано с увеличением спроса на покупку недвижимости в ипотеку в регионе, а также с политикой банка в сфере ипотечного кредитования.

В 2015-2019 гг. количество предоставленных ипотечных кредитов в АККСБ «КС БАНК» имело тенденцию роста – с 60 единиц предоставленных

кредитов в 2015 году до 291 единиц кредита в 2019 году (или с 16814 тыс. р. до 348819 тыс. р. соответственно) и за анализируемый период увеличилось на 231 тыс. р. Следует отметить, что в 2017 году по сравнению с предыдущим годом наблюдается снижение предоставленных ипотечных кредитов как по количеству, так и по сумме. Это связано, прежде всего, с ужесточением банком требований к заемщикам ипотечного кредита. Однако уже в 2018 году ситуация меняется и показатели количества и объема ипотечного кредитования снова приобретают положительную динамику, так как в республике в данный период наблюдался рост строительства многоквартирных домов компаниями, которые имеют контракт с АККСБ «КС БАНК» (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Динамика ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» за 2015-2019 гг.

Показатель	Год					Темп роста / снижения (+/-)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2016 г. к 2015 г.	2017 г. к 2016 г.	2018 г. к 2017 г.	2019 г. к 2018 г.	2019 г. к 2015 г.	
Количество выданных ипотечных кредитов, единиц	60	95	71	221	291	35	-24	150	70	231	
Объем предоставленных ипотечных кредитов, тыс. р.	16814	62773	21776	141267	348819	45959	-40997	119491	207552	332005	
Ссудная задолженность по предоставленным ипотечным кредитам, тыс. р.	50871	100268	177914	281778	352886	49397	77646	103864	71108	302015	
в том числе просроченная ссудная задолженность, тыс. р.	0,8	2,8	5,4	19,2	50,9	2,0	2,6	13,8	31,7	50,1	



Как видно из таблицы 2.2, в 2015-2019 гг. одновременно с ростом ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам увеличивается и объем ее просроченной задолженности (с 0,8 тыс. р. в 2015 году до 50,9 тыс. р. в 2019 году), что в целом характерно и для общероссийской тенденции банковского ипотечного кредитования: увеличение совокупного объема ипотечных кредитов сопровождается ростом просроченной задолженности. Заметим, ипотечный кредитный портфель АККСБ «КС БАНК» номинирован лишь в национальной валюте, ипотечные кредиты в иностранной валюте, в силу их высокого риска в условиях экономической неопределенности, банк не предоставляет. Динамику выданных ипотечных кредитов и объема общей ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» демонстрирует рисунок 2.1.



Рисунок 2.1 – Динамика выданных ипотечных кредитов и объема общей ссудной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» в 2015-2019 гг., тыс. р.

Рисунок 2.1 наглядно демонстрирует резкий спад объемов выданных ипотечных кредитов в 2017 году, как было отмечено ранее. Заметим, что в последующие годы наблюдается рост объемов как вновь предоставленных ипотечных кредитов, так и общей ссудной задолженности по выданным ипотечным кредитам, то обусловлено в том числе тем, что в исследуемый период Банк России систематически принимал решение о снижении ключевой ставки (с 17% в начале 2015 года до 7,75% в начале 2019 года и 6,25% в конце 2019 года). Снижение ключевой ставки привело к снижению и средневзвешенной процентной ставки по предоставленным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» (таблица 2.3.).

Таблица 2.3 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» за период 2015-2019 гг.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Средневзвешенная процентная ставка по предоставленным ипотечным кредитам, %	17,200	12,600	11,900	9,063	10,131
Рост / снижение (+/-) средневзвешенной ставки по предоставленным ипотечным кредитам к 2015 г., п. п.	–	-4,6	-5,3	-8,137	-7,069
Рост / снижение (+/-) средневзвешенной ставки по предоставленным ипотечным кредитам к предыдущему году, п. п.	–	-4,6	-0,7	-2,837	1,068

Как видно из данных таблицы 2.3, изменение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» в анализируемый период варьируется. Так, в 2015-2018 гг. наблюдается устойчивая тенденция снижения процентной ставки, и в 2018 году она равна 9,063%, уменьшение относительно 2015 года составило 7,069 п. п. В 2019 году по сравнению с 2018 годом средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам возросла на 1,068 п. п., что связано с колебаниями размера ключевой ставки Банка России в течение 2019 года (рисунок 2.2).



Рисунок 2.2 – Динамика средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» за 2015-2019 гг., %

Заметим, что средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» почти соответствует значению аналогичной ставки по российским коммерческим банкам: в 2019 году средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам составляла 9,9% годовых, в 2018 году ипотека предоставлялась в среднем под 9,4% годовых.

Анализ средневзвешенного срока ипотечного кредитования в коммерческом банке, подразумеваемый как период времени, который остался до полного покрытия ипотечных кредитов, составляющих базовую задолженность банка показал, что средневзвешенный срок по ипотечному кредитованию в АККСБ «КС БАНК» уменьшился в 2019 году на 0,3% относительно 2018 года, а по отношению к 2015 на 10% (таблица 2.4).

Сокращение среднего срока по ипотечным кредитам (со 189,4 месяцев до 171,1) обусловлено, с одной стороны, стремлением банка к минимизации

кредитных рисков, поскольку чем меньше срок кредитования, тем будет выше размер ежемесячных выплат и быстрее покрыта ссудная задолженность заемщиком, с другой стороны, уменьшение среднего срока кредитования ограничивает увеличение долговой нагрузки у заемщика и позволяет сформировать комфортный график погашения ипотечного кредита.

Таблица 2.4 – Средневзвешенный срок по ипотечному кредитованию в АККСБ «КС БАНК»

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Средневзвешенный срок по предоставленным ипотечным кредитам, месяцев	189,4	190,0	232,6	171,67	171,10
Темп роста средневзвешенного срока к 2015 году, %	–	100,3	122,8	90,1	90,0
Темп роста средневзвешенного срока, %	–	100,3	122,4	73,8	99,7

Динамика средневзвешенного срока кредитования в банке в исследуемый период носит разнонаправленный характер. Так, в 2017 году наблюдается резкий рост сроков ипотечного кредитования (на 22,8% относительно 2016 года и на 22,4% по сравнению с 2015 годом). К данному факту привели: стагнация реальных доходов населения, снижение ставок кредитования, желание банка привлечь ипотечных заемщиков в условиях сокращения объемов предоставленных кредитов путем облегчения условий кредитования.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, в АККСБ «КС БАНК» в исследуемый период доля ипотечного кредитования в розничном кредитном портфеле банка значительно уступает потребительскому кредитованию населения, которое является приоритетным в кредитной деятельности банка. Однако банк с каждым годом увеличивает как объемы, так и количество предоставляемых ипотечных кредитов (лишь в 2017 году было сокращение данных показателей). Стоит отметить, что в 2015-2019 гг. наблюдается рост ипотечного кредитного портфеля почти в 7 раз. Одновременно с ростом общего объема ипотечного кредитного портфеля увеличивается доля просроченной задолженности по

выданным ипотечным кредитам. Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» в целом соответствует величине аналогичной средней ставке по российским коммерческим банкам. Средневзвешенный срок предоставления ипотечного кредита имеет тенденцию к снижению.

## **2.2 Оценка платежеспособности потенциальных заемщиков ипотечного кредита**

В современной банковской практике существует ряд строгих принципов, которые основаны, в первую очередь, на требованиях по организации банковского кредитного процесса, а также служат гарантией, обеспечивающей возвратность выданных банком ссуд.

Особенностью организации кредитного процесса в банке в настоящее время является то, что процесс выдачи кредитных средств в большинстве банков страны является аналогичным, однако методики оценки платежеспособности потенциальных заемщиков и определения степени риска, связанного с предоставлением кредита, каждый банк разрабатывает индивидуально.

Так, платежеспособным заемщиком является заемщик, который способен полностью и в определенный кредитным договором срок произвести расчет по своим долговым обязательствам. Банки оценивают платежеспособность, производя проверку заемщика с позиции возможности погашения им кредита и процентов по нему, а также целесообразности предоставления кредита в целом. Таким образом, банк имеет возможность определить вероятность возврата ссуды в установленный срок. Существует ряд факторов, которые влияют на уровень платежеспособности заемщика, банки, в свою очередь, должны проводить их полный и детальный анализ, перед тем как заключить долгосрочный кредитный договор и выдать ипотечную ссуду заемщику.

Ипотечный кредит является долгосрочным видом кредитования, поэтому качественно проводить оценку платежеспособности клиента очень важно, поскольку речь идет, как правило, о крупных ссудах на длительный срок. Прежде чем анализировать способность заемщика в срок и на определенных условиях выплатить средства по ипотечному кредиту необходимо определить конкретный банковский ипотечный продукт, который подходит заемщику, его срок и процентную ставку, на условиях которых он будет предоставляться банком. Исходя из сказанного, рассмотрим программы ипотечного кредитования, предлагаемые АККСБ «КС БАНК» потенциальным заемщикам ипотечного кредита.

Банк предлагает потенциальным заемщикам две основные программы ипотечного кредитования: «На приобретение квартиры в строящемся доме» и «На приобретение квартиры». Условия этих программ ипотечного кредитования практически идентичные:

- ставка 9,5%;
- сумма кредита до 6 млн р.;
- срок кредита от 6 месяцев до 25 лет.

Различны условия обеспечения по ипотечному кредиту (таблица 2.5).

Так, по данным таблицы 2.5 можно отметить, что условия по обеспечению ипотечного кредита «На приобретение квартиры в строящемся доме» сложнее и дают банку больше гарантий, так как залогом также является имущественные права участника долевого строительства, в период непосредственного строительства жилого дома. Спрос на ипотеку на приобретение нового жилья обусловлен рядом факторов, к которым можно отнести желание граждан иметь квартиру в новом доме; увеличение в последние годы строительства новых жилых домов в Мордовии; длительный срок возврата ипотечного кредита.

Таблица 2.5 – Условия обеспечения по ипотечному кредиту по различным программам ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК»

Название программы ипотечного кредитования	На приобретение квартиры в строящемся доме	На приобретение квартиры
Залог	Имущественных прав (прав требования) участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве – на период строительства жилого многоквартирного дома	Приобретаемая квартира
	Залог (ипотека) в силу закона приобретенной с использованием ипотечного кредита квартиры. После государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру с ипотекой в пользу Банка	
Поручительство	Супруга(-и) Заемщика, в случае, если он (она) не выступает Созаемщиком по кредитному договору	Супруга(-и) Заемщика, в случае, если он (она) не выступает Созаемщиком по кредитному договору
Дополнительное обеспечение	Нет	Поручительство физического лица

Однако, заметим, что выгодно брать ипотечный кредит для приобретения жилья и в уже построенных жилых домах, на вторичном рынке, так как условия предоставления ипотечного кредита выгоднее, заемщик является собственником квартиры, и при отсутствии возможности выплатить задолженность по ипотеке может продать квартиру, и погасить кредит.

Проведем анализ динамики объема предоставленных ипотечных кредитов в АККСБ «КС БАНК» по каждой программе ипотечного кредитования (рисунок 2.3).

Рисунок 2.3 демонстрирует превышение объемов выдачи ипотечного кредита по программе ипотечного кредитования «На приобретение квартиры в строящемся доме».

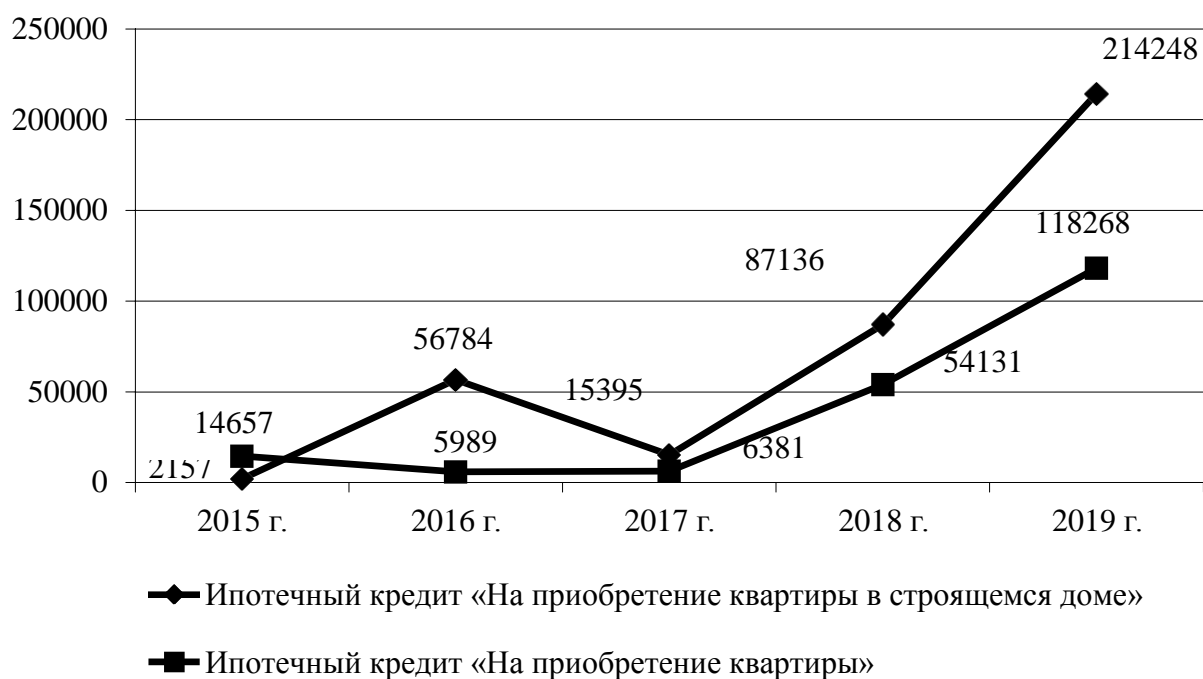


Рисунок 2.3 – Динамика выданных ипотечных кредитов  
в АККСБ «КС БАНК» в 2015-2019 гг., тыс. р.

Так, банк дает предпочтение клиентам, готовым принять условия по дополнительному обеспечению, а также о желании заемщиков приобретать квартиры до окончания строительных работ. Это влечет за собой дополнительный риск для банка, поскольку в случае возникновения чрезвычайной ситуации, при прекращении или задержке строительства заемщик не всегда будет иметь возможность покрыть свою задолженность. Таким образом, АККСБ «КС БАНК» должен тщательно анализировать кредитоспособность заемщика с целью снижения уровня риска по таким кредитам.

Рассмотрим основные этапы оценки кредитоспособности заемщиков в АККСБ «КС БАНК» (рисунок 2.4).

После подачи документов заемщиком банк приступает к их верификации. Так, в ходе проверки банковские работники рассматривают комплексность документов, а именно, предоставлены ли на рассмотрение все обязательные документы из перечня и актуальны ли сроки их действия.





Рисунок 2.4 – Основные этапы оценки кредитоспособности заемщика в АККСБ «КС БАНК»

Потенциальный заемщик ипотечного кредита должен предоставить в банк следующий комплект документов: заявление на получение кредита; документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина Российской Федерации) заемщика, супруга и поручителей; документы, подтверждающие родство с основным заемщиком; справку с места работы заемщика по форме 2-НДФЛ за последние шесть месяцев; трудовой договор; копии заполненных страниц трудовой книжки; документы, подтверждающие доход поручителей;

сертификат на материнский капитал (при наличии) для оплаты первоначального взноса

Далее происходит проверка действительности паспорта, которая подразумевает под собой его соответствие единому образцу Российской Федерации. Если паспорт оказывается недействительным, банк имеет полные основания отказать заемщику в предоставлении ипотечного кредита.

При проверке наличия регистрации на территории Российской Федерации банковский работник проверяет наличие у заемщика постоянной или временной регистрации. Под постоянной понимается регистрация заемщика по месту жительства, под временной – по месту пребывания.

Кредитным менеджером осуществляется проверка контактных телефонов заемщика путем телефонного звонка ему по номеру, который он заранее указал в анкете. Банк должен убедиться, что конкретный номер принадлежит заемщику и доступен для звонка.

При общении с заемщиком, а также иными лицами, участвующими в договоре ипотечного кредитования может быть получена информация, которая будет характеризовать заемщика. Банк отказывает заемщику, который находится под алкогольной или наркотической зависимостью, имеет зависимость от азартных игр, имеет неоплаченные кредиты в других банках, не имеет места работы или является регулярным нарушителем режима работы, недееспособен, находится в процессе увольнения или был уволен.

Следующим этапом проверки кредитоспособности заемщика в АККСБ «КС БАНК» является анализ постоянных расходов заемщика. Сюда обязательно включается перечень кредитов, которые на момент подачи документов имеется у заемщика, а именно по потребительским, автокредитам, кредитным картам, ипотечным кредитам и т.д. в данном или другом банке. А также наличие или отсутствие у заемщика платежей по выплате алиментов.

Анализ активов заемщика подразумевает под собой, в первую очередь, оценку размера первоначального взноса, а также источники формирования

данных средств. Кредитный менеджер производит расчет каждого вида дохода и суммирует получившиеся значение. Ключевым параметром для банка является то, что после того, как была получена общая сумма всех доходов потенциального заемщика в месяц, банк вычитает из нее ежемесячный платеж по ипотечному кредиту, который потенциально будет выплачивать заемщик, а также все обязательные постоянные расходы. Полученная сумма остатков денежных средств, которая окажется в распоряжении заемщика, обязана быть не меньше установленного Правительством Российской Федерации минимального размера оплаты труда, также здесь учитываются наличие у заемщика средств по оплате счетов по жилищно-коммунальному хозяйству [2]. Ежемесячная плата за предоставляемый кредит должна составлять не более 40% от дохода заемщика. Если в конкретном кредитном договоре участвует также созаемщик, который имеет долю в данном ипотечном кредите, их доходы суммируются.

Завершающим этапом оценки кредитоспособности заемщика является анализ кредитной истории, т.е. имеется ли у клиента другие кредиты и главное, каков характер заемщика относительно текущих или предыдущих кредитов либо займов, сюда также включаются и кредитные лимиты по картам.

АККСБ «КС БАНК» платежеспособность заемщиков – физических лиц ( $P$ ) определяет по формуле 2.1:

$$P = D \times K \times T, \quad (2.1)$$

где  $D$  – среднемесячный доход за 6 месяцев за вычетом всех обязательных платежей);

$K$  – коэффициент, зависящий от величины  $D$ ;

$K = 0,3$  при  $D$  в эквиваленте до 500 долл. США;

$K = 0,4$  при  $D$  в эквиваленте от 501 до 1000 долл. США;

$K = 0,5$  при  $D$  в эквиваленте свыше 2000 долл. США;

$T$  – срок кредитования (в мес.).

Поскольку АККСБ «КС БАНК» (ПАО) предоставляет ипотечные кредиты только в рублях, то платежеспособность рассчитывается в национальной валюте.

Максимальный размер предоставляемого кредита ( $S$ ) рассчитывается по формуле 2.2:

$$S = P (1 + r \times T), \quad (2.2)$$

где  $r$  – годовая процентная ставка.

Доход заемщика во многом определяет его способность в будущем погашать ипотечные обязательства, поэтому данный показатель играет важную роль в объяснении вероятности одобрения кредитной заявки. В целях оценки влияния отдельных факторов на объем предоставляемых ипотечных кредитов банком, проведем корреляционный анализ, в ходе которого выявим факторы, влияющие на уровень развития и масштабы ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК», а также главный фактор, который будет учитываться банком при оценке кредитоспособности потенциальных заемщиков.

В качестве факторов, влияющих на объем предоставленных ипотечных кредитов ( $Y$ ), определим следующие:

$X1$  – средняя заработная плата в регионе, млн. р.;

$X2$  – средневзвешенная процентная ставка по кредитам, %;

$X3$  – средняя стоимость 1 кв. м общей площади квартир, млн. р.  
(таблица 2.6).

Наименьшее влияние на объемы выдаваемых ипотечных кредитов оказывает средняя стоимость 1 кв. м общей площади квартир, а также средневзвешенная процентная ставка, поскольку даже низкая процентная ставка и снижение стоимости жилья не могут повлиять на способность населения выплачивать ипотечный кредит при невысокой заработной плате.

Таблица 2.6 – Исходные данные для проведения корреляционного анализа

Год	Y	X1	X2	X3
2015	16,814	0,022	17,2	0,048
2016	62,773	0,023	12,6	0,044
2017	21,776	0,022	11,9	0,042
2018	141,267	0,026	9,063	0,042
2019	348,819	0,027	10,131	0,041

С помощью программного пакета Microsoft Excel составим матричную таблицу, результаты корреляционного анализа представим в таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Полученные результаты корреляционного анализа

	Y	X1	X2	X3
Y	1			
X1	0,917348	1		
X2	-0,60538	-0,75708	1	
X3	-0,61573	-0,64887	0,942077914	1

Проведенный анализ показывает, что на объемы выданных ипотечных кредитов в АККСБ «КС БАНК» в наибольшей степени оказывает влияние уровень средней заработной платы в регионе. Низкий уровень оплаты труда жителей республики не позволяет им воспользоваться ипотечным кредитованием в банке, поскольку граждане не способны выплачивать ипотечный кредит в течение длительного периода времени. Поэтому банк в первую очередь должен оценить уровень заработной платы заемщика, для того чтобы уменьшить риск не возврата кредита, а также произвести оценку его обязательных ежемесячных расходов (ЖКХ, алименты, продуктовая корзина) для того, чтобы выявить конечную сумму, остающуюся в распоряжении заемщика и оценить возможность выплаты части из нее по ипотечному кредиту.

Резюмируя вышеизложенное, отметим, АККСБ «КС БАНК» предоставляет ипотечные кредиты по двум программам ипотечного кредитования: «На приобретение квартиры в строящемся доме» и «На приобретение квар-

тиры», основное отличие между которыми заключается в условиях обеспечения по ипотечному кредиту. В процессе выдачи ипотечного кредита банк особое внимание уделяет оценке кредитоспособности заемщика, основными этапами которой являются верификация информации о заемщике, анализ активов и постоянных расходов заемщика. В результате проведенного корреляционного анализа был выявлен основной фактор, влияющий на объем предоставляемых АККСБ «КС БАНК» ипотечных кредитов – уровень средней заработной платы в регионе. Именно доход заемщика во многом определяет его способность в будущем погашать ипотечные обязательства, в ходе изменения которого меняется и спрос на ипотечные кредиты в банке.

### **2.3 Оценка риска ипотечного кредитного портфеля**

Основным видом рисков, присущим ипотечному кредитованию, является кредитный риск. Банк не может полностью исключить данный вид риска. То, на каком уровне находится кредитный риск в конкретном банке, показывает эффективность его деятельности, а также оказывает существенное влияние на финансовую устойчивость банка. К причинам того, что оценка кредитного риска в банке является важной составляющей его деятельности, относят частоту возникновения данного вида риска, который оказывает значительное влияние на уровень его ликвидности и привлекательности для заемщиков. Что касается ипотечного кредитования, отметим, что оно обладает рядом особенностей, которые влияют на кредитный риск банка, к ним относятся: большая сумма кредита, долгосрочный характер, наличие обеспечения в виде жилого имущества.

В целях оценки кредитного риска ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» рассмотрим внешние и внутренние факторы, оказывающие на него влияние. Внешние факторы риска возникают вне зависимости от деятельности

банка; к внутренним факторам относят ошибки персонала при оформлении документов, оценке кредитоспособности заемщика и т.п. (таблица 2.8).

Таблица 2.8. – Факторы кредитного риска при ипотечном кредитовании

Вид кредитного риска	Внутренние факторы	Внешние факторы
Риск индивидуального заемщика ипотечного кредита	Ошибки персонала, вызванные отклонениями от должностных инструкций при осуществлении кредитных операций	Отказ заемщика выполнять обязательства по кредиту
	Злоупотребления персонала	
	Методологические ошибки, содержащиеся в должностных инструкциях	
Риск ипотечного кредитного портфеля	Изменение процентной ставки, сроков кредитования	Достижение значения показателя эффективности кредитного портфеля ниже запланированного уровня, вследствие исполнения заемщиком своих обязательств

Рассмотрим более подробно внешние риски ипотечного кредитования, которые связаны с кредитным поведением заемщика и оцениваются в АККСБ «КС БАНК» в том числе, посредством анализа ипотечных ссуд с просроченным сроком платежа (таблица 2.9).

Объем просроченных ипотечных кредитов в ипотечном кредитном портфеле банка в 2015-2019 гг. увеличился с 0,8 тыс. р. до 50,9 тыс. р., или с 0,002% в 2015 г. до 0,014% в 2019 г., что ниже среднего уровня просроченных ипотечных ссуд по банковской системе России (0,9% в 2019 году). В 2019 году объем просроченных ипотечных кредитов резко увеличился – в 2,7 раза. Незначительная доля просроченных ипотечных кредитов в ипотечном кредитном портфеле банка свидетельствует о низком уровне риска и высоком качестве ипотечного кредитного портфеля банка.

Таблица 2.9 – Динамика просроченных ипотечных кредитов в ипотечном кредитном портфеле АККСБ «КС БАНК» в 2015-2019 гг.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Отклонение 2019 г. от 2015 г., тыс. р.
Ипотечный кредитный портфель, всего, тыс. р.	50871,0	100268,0	177914,0	281778,0	352886,0	302015,0
Просроченные ипотечные кредиты, тыс. р.	0,8	2,8	5,4	19,2	50,9	50,1
Абсолютный темп роста просроченных ипотечных кредитов к предыдущему году, тыс. р.	–	2,0	2,6	13,8	31,7	-
Удельный вес просроченных ипотечных кредитов в ипотечном кредитном портфеле, %	0,002	0,003	0,003	0,007	0,014	-

Динамика объемов ипотечного кредитного портфеля и просроченной задолженности по ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» наглядно представлена на рисунке 2.5.



Рисунок 2.5 – Динамика ипотечного кредитного портфеля и просроченной задолженности по ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК»



Что касается сроков задержки платежей по ипотечным кредитам, то следует отметить, что в структуре ипотечного кредитного портфеля преобладают ссуды с просрочкой платежа сроком до 30 дней (свыше 75% каждый год в структуре просроченной ипотечной задолженности) и сроком от 31 до 90 дней (менее 24% ежегодно).

Данные, представленные в таблицах 2.9 и 2.10, позволяют сделать предварительную оценку о риске ипотечного кредитного портфеля как приемлемом.

Выданные ипотечные кредиты исходя из своей сути в полном объеме обеспечены залогом недвижимости, а некоторые и дополнительным обеспечением возвратности ссуд – поручительствами. В АККСБ «КС БАНК» постоянно ведется мониторинг информации об уровне доходов граждан Республики Мордовия, что также позволяет минимизировать кредитный риск по ипотечным ссудам.

По ипотечному кредитному портфелю сформированы резервы на возможные потери по ссудам (таблица 2.11).

Таблица 2.11 – Динамика резерва на возможные потери по ипотечным кредитам АККСБ «КС БАНК» (ПАО), тыс. р.

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Резерв под обесценение по ипотечным кредитным требованиям на 31 декабря отчетного года	5136,0	5505,8	8148,6	10120,5	12832,8
Темп роста резерва под обесценение по кредитным требованиям, % к предыдущему году	104,6	107,2	148,0	124,2	126,8

Как видно из таблицы 2.11, в 2015-2019 гг. наблюдается тенденция к увеличению суммы сформированного резерва на возможные потери. Наибольший рост резерва произошел в 2017 году – он увеличился на 48,0% по сравнению с фактическим значением 2016 года. Рост расходов на резервы,

формируемые под обесценение ипотечных кредитов, обусловлен следующими причинами:

- увеличением совокупного объема ипотечного кредитного портфеля, что потребовало создания резервов по новым выдачам ипотечных кредитов в рамках действующих подходов по резервированию;
- общим для рынка ухудшением качества ипотечного кредитного портфеля на фоне текущей макроэкономической ситуации.

Таким образом, в ипотечном кредитном портфеле банка ежегодно наблюдается увеличение просроченной задолженности, что отрицательно влияет на кредитную деятельность банка и создает дополнительные риски. Рост просроченной задолженности связан с низким уровнем оплаты труда в регионе, где население основную часть доходов отдает на уплату налогов и за квартирную плату, а при росте цен на продукты и услуги в распоряжении граждан остается меньше сбережений для выплаты задолженности по ипотечному кредиту.

Фактором, оказывающим влияние на рост просроченной задолженности, также является превышение количества ипотечных кредитов, которые берут заемщики на жилье в строящемся доме. Так как застройщик не успевает построить дом, а заемщик оформить собственность, соответственно последний не может продать данную жилую площадь и расплатиться с банком по задолженности. Подобная ситуация свидетельствует о том, что АККСБ «КС БАНК», кредитуя подобных заемщиков, несет высокий риск потери собственных средств. Так, банку следует сократить выдачу кредита по данной программе и выдавать ипотечные кредиты преимущественно на вторичном рынке жилья, что значительно сократит долю просроченной задолженности. Такая ситуация, скорее всего, не изменится в ближайшие годы, поэтому нужно принимать меры для нивелирования данной тенденции. Подобная ситуация может усугубиться еще тем, что Банк России рекомендовал коммерческим банкам прощать долг по ипотеке после изъятия залога, что в условиях

первичного рынка ипотечного кредитования затруднено. Кроме того, с 1 июля 2020 года планируется введение показателя долговой нагрузки при расчете коэффициента риска. Таким образом, чем больше будет надбавка к коэффициенту, тем больше резервов должен будет создавать банк, и соответственно, тем менее выгодным для банка будет являться ипотечное кредитование, которое в структуре кредитного портфеля физических лиц в АККСБ «КС БАНК» и сейчас имеет незначительную долю.

Таким образом, проведенная оценка рисков ипотечного кредитного портфеля в АККСБ «КС БАНК» показала, что существенное влияние на деятельность банка оказывают внешние факторы риска, к которым относятся кредитное поведение заемщика, а также внешняя и внутренняя экономическая политика Российской Федерации в целом. В банке ежегодно наблюдается увеличение объема ипотечного кредитного портфеля и объема ссуд с задержкой платежа. Наибольший удельный вес в них занимают ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней. Анализ ипотечного кредитного портфеля АККСБ «КС БАНК» по срокам, оставшимся до полного погашения кредитов, позволяет сделать оценку о его риске. Связь в данном случае будет такая: чем более долгосрочные кредиты выдает банк, тем больший доход он получает, и тем более рискованным будет ипотечный кредитный портфель. Риск вытекает из того, что банк не имеет возможности достоверно оценить возможный дефолт (неплатежеспособность) заемщика в долгосрочной перспективе, поэтому качественные ссуды могут перейти в категорию некачественных за недолгий промежуток времени, особенно в периоды экономической нестабильности.

### **3 Направления совершенствования механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке**

#### **3.1 Разработка предложений по развитию ипотечного кредитования АККСБ «КС БАНК» (ПАО)**

Ипотечный кредит является важнейшим инструментом стимулирования экономического развития, его эффективное использование способствует привлечению инвестиций в экономику. По оценкам экспертов, размеры фактического влияния ипотечного кредитования на реальную экономику соизмеримы с эффектом притока десятка миллиардов долларов прямых иностранных инвестиций каждый год.

Ипотечное кредитование, обеспечивая доступ граждан со средним достатком к заемным ресурсам, выполняет ряд важных экономических и социальных функций. Ипотечное кредитование на сегодняшний день является весьма ёмким и быстрорастущим сегментом банковского кредитного рынка. Новый механизм финансирования долевого строительства оказывает влияние на повышение доверия к рынку первичного жилья, но вместе с тем в условиях перехода застройщиков к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета, способствует росту затрат на строительство, а, следовательно, увеличению стоимости жилья [24, с. 562].

Новациями предыдущего года, направленными на повышение доступности ипотечного кредитования и расширение возможностей приобретения жилья на первичном и вторичном рынках для разных категорий населения, стало введение ипотечных каникул для граждан и электронных закладных. Ипотечные каникулы представляют собой период времени, когда заемщик может взять паузу в выплатах по своему кредиту при определенных обстоятельствах, таких как: потеря места работы, тяжелая болезнь, инвалидность, снижение дохода на более чем 30% или смерть близкого родственника, который имел на иждивении членов семьи. Предоставление ипотечных каникул

заемщикам в настоящее время имеет особую актуальность в связи с распространением коронавирусной инфекции и снижением реальных доходов населения. Применение электронных закладных в условиях формирования цифровой экономики способствует процессу перехода ипотечного кредитования полностью в электронный формат [63, с. 109].

В настоящее время в механизме выдачи ипотечного кредита АККСБ «КС БАНК» нет онлайн-услуги по оформлению и предоставлению ипотечных кредитов. Предлагается внедрить такую операцию как онлайн оформление заявки на ипотечный кредит, что позволит клиентам банка: оформить кредитную заявку при помощи онлайн сервиса в Интернет за пять минут в любое время с мобильного телефона или компьютера, а также совершить всего один визит в офис банка для подписания документов.

В свою очередь банк может подобрать подходящую ипотечную программу, проводить расчеты между покупателем и продавцом, проверить недвижимость и дать необходимые рекомендации заемщику для снижения рисков, оформить страховку [38, с. 245]. Благодаря внедрению онлайн программ в систему ипотечного кредитования АККСБ «КС БАНК» получит дополнительную прибыль за счет сокращения затрат, а также повышения лояльности клиентов.

Рассчитаем экономический эффект от предложенной рекомендации по внедрению дополнительного онлайн продукта в сфере ипотечного кредитования. Банку, в первую очередь необходимо усовершенствовать официальный сайт, однако привлекать дополнительных специалистов не обязательно, трем сотрудникам отдела информационных технологий можно выплачивать ежемесячную надбавку в размере 5 тыс. р. Заработная плата одного такого специалиста в АККСБ «КС БАНК» составляет в среднем 19 тыс. р., с учетом ежемесячной надбавки каждый сотрудник будет получать 26 тыс. р. Расходы банка на заработную плату трех специалистов составят 78 тыс. р. в месяц (936 тыс. р. в год).

Внедрение данной онлайн технологии позволит получить банку дополнительные доходы за счет значительного сокращения времени работы операционистов, так как часть ипотечных кредитных заявок будет проходить в электронном виде [17, с. 170]. Таким образом, можно сократить одного операциониста в каждом дополнительном офисе банка и снизить расходы банка на выплату заработной платы (приблизительно 25 тыс. р. в месяц, или 300 тыс. р. за год).

АККСБ «КС БАНК» имеет 11 офисов в городе Саранск, которые принимают заявки на ипотечное кредитование, соответственно экономия по банку в целом составит 3300 тыс. р.

Также, стоит учитывать затраты на страховые взносы, так в данном случае они будут рассчитываться по ставке 30% и составят 23,4 тыс. р., что позволит банку получить экономию на страховых взносах в размере 990 тыс. р.

Проведенный расчет затрат на реализацию труда, а также экономию затрат приведем в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Расчет экономического эффекта от мероприятия, тыс. р.

Наименование показателя	Значение показателя
Затраты на реализацию проекта	
Расходы на оплату труда специалистов отдела информационных технологий	78,0
Затраты на обновление интерфейса официального сайта банка	154,0
Затраты на страховые взносы	23,4
Итого	255,4
Экономия затрат от реализации проекта	
Экономия на заработной плате сотрудников (операционистов), всего	3300,0
Величина экономии с учетом затрат на реализацию проекта	2978,0
Экономия на страховых взносах	990,0
Итого финансовые выгоды от реализации проекта	4034,6

Таким образом, внедрение онлайн услуги по оформлению ипотечного кредита в АККСБ «КС БАНК» и переход хотя бы 50% таких операций в онлайн

предоставит банку возможность сократить затраты на оплату труда сотрудников, а также получить финансовую выгоду в размере 4034,6 тыс. р.

Прогнозная оценка изменения объема выданных ипотечных кредитов в АККСБ «КС БАНК» на 2020-2021 гг. с учетом внедрения в его деятельность онлайн технологии представлена на рисунке 3.1.

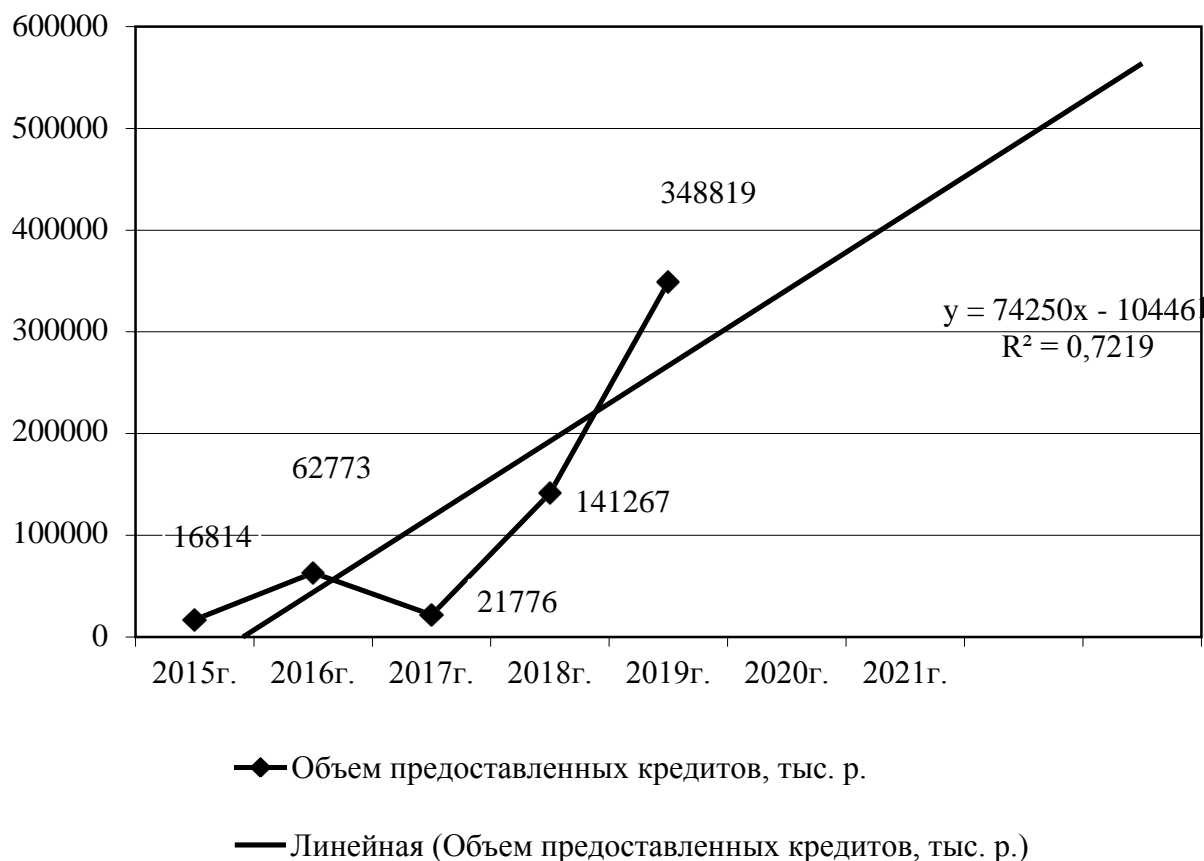


Рисунок 3.1 – Прогноз объема выданных ипотечных кредитов в АККСБ «КС БАНК» на 2020 и 2021 гг.

Исходя из рисунка 3.1, отметим, что прогнозное значение объема выдаваемых кредитов на 2020- 2021 гг. имеет положительную динамику, и в условиях сохранения банком политики ипотечного кредитования, проводимой в 2018-2019 гг. и внедрения нового продукта, данный показатель будет увеличиваться. Однако не стоит забывать, что на объемы ипотечных кредитов также

вливают внешние факторы, а значит, не смотря на положительный прогноз, банку необходимо принимать дополнительные меры по привлечению клиентов.

Так, что касается ипотечного кредитования, в связи с эпидемиологической ситуацией в стране планируется запуск специальной льготной ипотечной программы, в первую очередь, для поддержки населения, а также строительных компаний. Предполагается, что в 2020 году ипотечный кредит будет выдаваться под 6,5% годовых для покупки квартиры в новом доме стоимостью до 3 миллионов рублей. Такая программа будет действовать до 1 ноября 2020 года [6]. Речь идет о дополнительном субсидировании ипотечного кредитования государством, данный ипотечный продукт необходимо внедрить и в АККСБ «КС БАНК» для того, чтобы за счет увеличения количества заемщиков увеличить объем ипотечного кредитного портфеля. Низкая ставка не будет гарантировать банку высокую прибыль от таких кредитов, но кредитная организация может стать гарантом надежного сотрудничества для клиентов и строительных фирм. К тому же, поддержка населения в трудное для страны время повысит уровень доверия к банку, а соответственно, отразится на росте клиентской базы банка в будущем [54, с. 133]. Также необходимо разработать меры по защите интересов заемщиков, которые пострадали от пандемии.

Наряду с этим, АККСБ «КС БАНК» (ПАО) могут быть предложены ряд мероприятий по развитию ипотечного кредита:

- наладить сотрудничество с крупными строительными компаниями в целях расширения круга доверенных и надежных партнеров, а также предоставления в ипотечное кредитование жилья своим клиентам на более выгодных условиях. Это позволит решить основные трудности с развитием ипотечного продукта банка. Так, большинство квартир застройщик продает на стадии нулевого цикла. Здесь может действовать механизм, учитывающий интересы таких участников, как банк, застройщики и город. В данном случае произойдет снижение стоимости квартир, что повысит спрос и даст стимул к строительству



нового жилья, а также положительно повлияет на количество ипотечных кредитов, выдаваемых банком [18, с. 153];

- четко определять потребность в ликвидных средствах на краткосрочную перспективу, так как при ипотечном кредитовании речь идет о больших суммах денежных средств, которые необходимо предоставить клиенту. АККСБ «КС БАНК» необходимо проводить анализ потребности в выдаче ипотечных кредитов, а также ожидаемого уровня вкладов крупных клиентов, анализ счетов отдельных ведущих клиентов позволит банку определить потребности в наличных деньгах на определенный момент времени. Это актуально в связи с тем, что АККСБ «КС БАНК» является региональным банком.

Также нами предлагается механизм кредитования, при котором заемщик может оплатить 25-35% стоимости строящегося жилья сразу, а остаток банк предоставляет ему в виде обычного банковского кредита. После того, как дом будет сдан собственнику, заемщик предоставляет свидетельство на право собственности и банк переоформляет этот кредит в ипотечный [36, с. 26]. Для застройщика данная схема не отличается от продажи квартиры; для заемщика данная процедура затруднится лишь дополнительным оформлением документов и будет проходить также, как ипотечное кредитование, поскольку свидетельство о праве собственности он получает лишь после полного погашения кредита.

Также необходимо развивать техническую базу банка, внедрив в процедуру предоставления ипотечного кредита современные цифровые технологии. В настоящее время банковское ипотечное кредитование трансформируется в систему «цифрового заемщика», позволяющую сделать только один офлайн визит клиента в банк, а все другие вопросы обсудить онлайн. В краткосрочной перспективе оформление ипотечных заявок банками будет осуществляться с помощью нейросетей с учетом персональных потребностей конкретного клиента и накопленных о нем знаний.

### **3.2 Рекомендации по совершенствованию методики оценки кредитоспособности заемщиков**

В настоящее время АККСБ «КС БАНК» при оценке кредитоспособности заемщика оценивает такие характеристики заемщика, как доход, постоянные расходы, наличие кредитов в других банках. Рассчитав данные показатели можно определить степень кредитоспособности клиента, однако применение более эффективных методик оценки позволит банку расширить и скорректировать оцениваемые характеристики. Данный факт позволит банку снизить долю просроченной задолженности, поскольку клиенты, которые сейчас переходят в группу надежных заемщиков, после корректировки системы оценки кредитоспособности могут попасть в группу клиентов, не способных выполнить обязательства по ипотечному кредиту.

Введение в систему определенных формул и коэффициентов упростят работу банка в данной сфере, а также позволят дать полную оценку платежеспособности потенциального заемщика [70, с. 90]. Однако не стоит забывать, что даже если на момент оценки кредитоспособности финансовое положение клиента находится на должном уровне риск невозврата кредита все равно остается, устранить его целиком невозможно. Тем не менее, правильно сформированная система оценки позволит значительно сократить кредитный риск в будущем.

Так, при оценке кредитоспособности заемщика в АККСБ «КС БАНК» описание полученных результатов будет удобно проводить с использованием бинарных показателей (показатели, которые могут принимать лишь два значения: «0» и «1») [72, с. 541]. В современной банковской практике наибольшее распространение получили пробит- и логит-модели, которые позволяют банкам учитывать качественные переменные при оценке кредитоспособности.

Для того чтобы вычислить вероятность одобрения банком ипотечного кредита построим пробит-модель. Зависимой переменной, при этом, будет

являться одобрение кредитной сделки (значение «1» - одобрение кредита, «0» - отклонение).

В проведенном исследовании будем применять данные по заемщикам АККСБ «КС БАНК». Набором данных является информация о заемщиках, подавших заявку в банк на получение ипотеки. Объясняющими переменными, при этом, будут являться:

X1 - просроченная задолженность в банке;

X2 - возраст заемщика (лет);

X3 - пол заемщика;

X4 - наличие созаемщиков по ипотечному кредиту (чел);

X5 - процентная ставка (%);

X6 - сумма ипотечного кредита (тыс. р.);

X7 - первоначальный взнос по ипотеке (тыс. р.);

X8 - оценка стоимости жилой площади (тыс. р.);

X9 - ежемесячный платеж (р.);

X10 - ежемесячный доход (р.);

X11 - период кредита (лет);

X12 - коэффициент ипотечной задолженности (LTV) – коэффициент оценки кредитного риска, используемый банком перед одобрением кредитной заявки;

X13- квадрат возраста заемщика.

Представим данные показатели в таблице 3.2.

Доход является главным фактором, характеризующим его способность заемщика выполнить обязательства по кредиту, поэтому данный показатель играет важную роль при оценке его кредитоспособности заемщика. Так, среди клиентов, подавших кредитную заявку в АККСБ «КС БАНК» 1,8% имеют ежемесячный доход 10-19 тыс. р., 98,2% получают доход, превышающий 20 тыс. р. Заемщики тратят в среднем 41% от своего дохода ежемесячно на погашение кредита.

Таблица 3.2 – Определение объясняющих переменных

Переменные	Среднее	Стандартное отклонение	Min	Max
X2	32,6	3,6	25,0	41,0
X4	0,6	0,6	0,0	3,0
X5	12,4	0,9	10,2	13,5
X6	1141,1	415,7	136,0	2765,0
X7	1129,7	704,1	136,0	3812,5
X8	2842,7	1030,2	1150,0	6556,3
X9	14975,2	7260,0	2896,5	40633,0
X10	36928,4	12463,0	14224,0	86450,0
X11	13,6	5,2	5,0	25,0
X12	0,4	0,1	0,1	0,7
X13	1076,6	236,0	625,0	1681,0

Далее, при оценке модели, такие переменные как пол и просроченная задолженность сроком более 90 дней перекодируем в набор бинарных переменных (таблица 3.3).

Таблица 3.3 – Описательная статистика по категориальным переменным

Переменные	Категория	Число наблюдений	Доля, %
X3:			
Мужской пол	«1»	153	69,6
Женский пол	«0»	67	30,5
X1:			
Больше 90 дней	«1»	15	6,8
Менее 90 дней	«0»	205	93,2

Из таблицы 3.3. можно заметить, что просроченную задолженность, превышающую 90 дней имеют 6,8% заемщиков банка. Также, 69,5% заемщиков, подавших заявку на получение кредита, являются мужчинами.

Следующим этапом анализа является построение пробит-модели, исключив из оценки параметры, которые оказались незначимыми: просроченная задолженность, процентная ставка по кредиту, стоимость жилой площади. Далее построим модель в прикладном программном пакете экономического моделирования Gretl, главным преимуществом которого является простота использования и эффективность [55, с. 805]. Следует учесть тот факт, что

данный пакет находится в открытом доступе и оснащен бесплатным программным обеспечением. Представим данную модель в таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Оценка пробит-модели с применением программного пакета Gretl

	Коэффициент	Стандартная ошибка	Z	P-значение
Const	-42,3	27,3	-1,6	0,1
X2	2,9	1,4	1,9	0,04
X3	0,5	0,3	1,8	0,08
X4	0,9	0,5	1,7	0,07
X6	0,3	0,2	1,9	0,1
X7	0,3	0,3	1,2	0,1
X9	0,01	0,03	1,7	0,1
X10	0,001	0,001	2,1	0,03
X11	0,2	0,1	1,8	0,09
X12	-2,8	-2,5	1,1	0,1
X14	-0,04	0,03	-1,7	0,1

Таким образом, были получены следующие результаты. Такие переменные как: размер первоначального взноса и показатель LTV являются незначимыми переменными, так как они не оказывают существенного воздействия на зависимую переменную (одобрение кредитной заявки) для АККСБ «КС БАНК». Значимыми параметрами с 5% уровнем являются: пол заемщика и его ежемесячный доход, так как они в значительной степени оказывают влияние на переменную. 10% уровень значимости имеют такие переменные как: пол заемщика, наличие созаемщиков, сумма ипотечного кредита, ежемесячный платеж по кредиту, период, а также квадрат возраста заемщика.

Построенная нами модель является статистически значимой, так как R-квадрат равен 0,5, что говорит о том, что на одобрение кредитной заявки в АККСБ «КС БАНК» могут оказывать влияние и прочие факторы, которыми могут являться: семейное положение, стаж работы, средняя стоимость жилья, наличие имущества в собственности заемщика, наличие непогашенных кредитов. Банку предлагается для полного анализа увеличить количество переменных, что сделает модель наиболее достоверной.

Коэффициенты, применяемые в данной модели, не являются эффектом изменения  $X$ . Для более достоверной трактовки, рекомендуется вычислять предельные эффекты для среднего значения каждого показателя [43, с. 110].

Дадим характеристику полученным результатам: если возраст клиента увеличить на 1 год, уменьшится вероятность одобрения кредитной заявки в банке на 10,08%, при этом, если заемщик является мужчиной, вероятность возрастет на 1,9%. Увеличение количества созаемщиков повысит вероятность одобрения сделки на 3,3%, а увеличение суммы ипотечного кредита на 1.1%. Если увеличить срок кредита на 1 год, увеличится и вероятность ее одобрения на 0,7%. Однако до определения возраста заемщика банком кредитная заявка будет одобрена, после определения - вероятность ее одобрения значительно снижается. Таким образом, наиболее значимыми факторами при оценке кредитоспособности в банке являются возраст и доход клиента.

Далее отметим, что в современной банковской практике применяются два основных метода оценки кредитоспособности заемщика, которые необходимо рассмотреть для того, чтобы в дальнейшем внедрить наиболее подходящий из них в АККСБ «КС БАНК»:

- оценка кредитоспособности основанная, на методе экспертных оценок, экономической целесообразности предоставления ипотечного кредита [57, с. 231]. Позволяет банку изучить информацию о заемщике, полученную от различных экспертных учреждений;

- метод кредитного скоринга, подразумевает под собой балльную оценку кредитоспособности заемщика и выявление принадлежности заемщика к той или иной группе риска по кредиту. Данный метод позволяет оценить кредитную заявку с разных сторон, дать всестороннюю оценку заемщика и минимизировать кредитный риск [27, с. 83].

Для того чтобы преуспеть в условиях растущей конкуренции в банковской сфере необходимо сокращать операционные расходы, а также уменьшать риски невозврата. Так, построение определенного механизма осуществления

оценки кредитоспособности для банка просто необходимо. Необходимо создать систему, состоящую из сотрудников, которые будут взаимодействовать с клиентом, а также между собой по определенным структурированным правилам [14, с. 367]. Для этого банку необходимо применить метод анализа кредитоспособности заемщика, основанный на экспертных оценках.

Исходя из этого, нами будет предложен механизм оценки кредитоспособности заемщика при ипотечном кредитовании (рисунок 3.2).

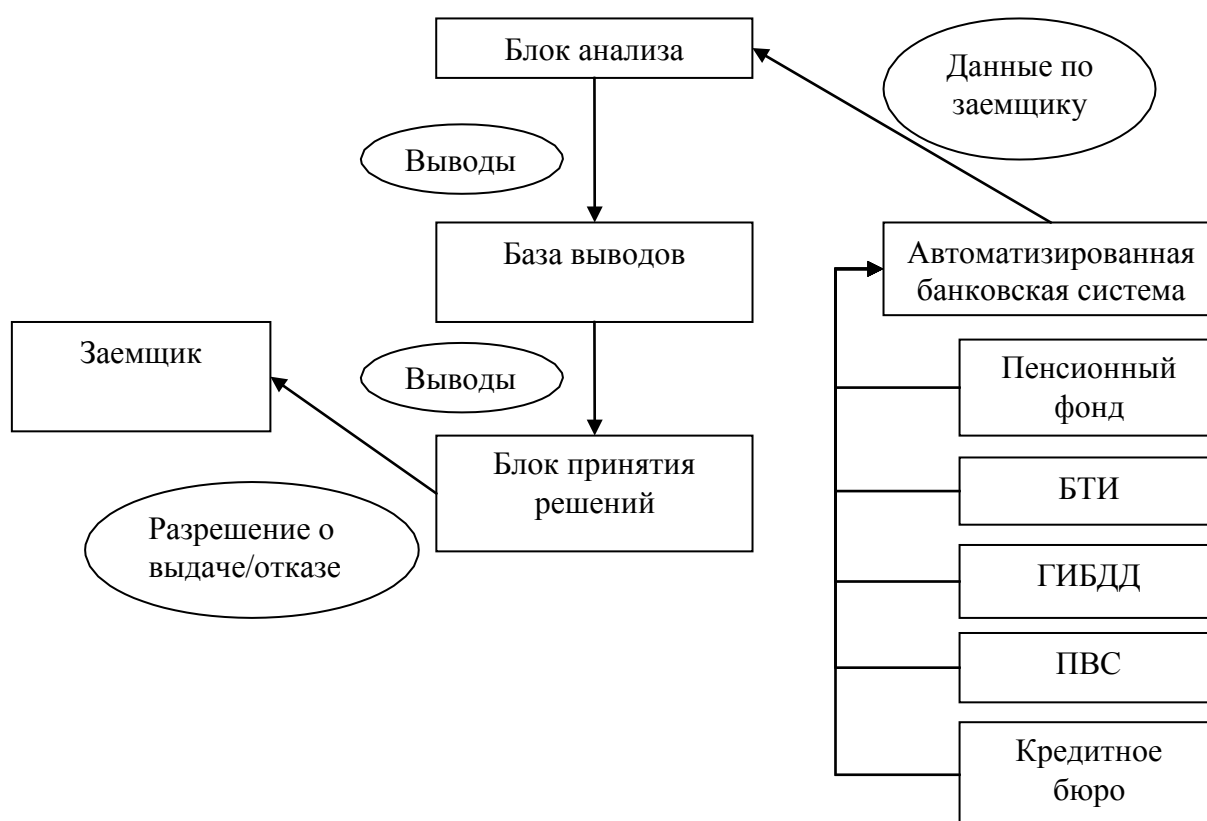


Рисунок 3.2 – Модернизированная схема оценки кредитоспособности заемщика при ипотечном кредитовании

Так, предложенная на рисунке 3.2 система состоит из двух структурных частей: анализ данных (анализ заемщиков, выданных им ранее кредитов, а также условий их погашения) и принятие решений (окончательное решение, принимаемое банком о выдаче (отказе в выдаче) ипотечного кредита заемщику).

Анализ данных о заемщике представляет собой информацию:

- о доходах заемщика, полученных от Пенсионного фонда;
- о наличии недвижимости, имеющейся в собственности у заемщика, полученную от Бюро технической инвентаризации;
- о наличии транспортных средств в собственности у заемщика, полученную от госавтоинспекции;
- о наличие (отсутствии) у заемщика регистрации на территории Российской Федерации, полученную от паспортно-визовой службы;
- о наличии срочных и погашенных кредитах, имеющих у заемщика, полученную от бюро кредитных историй [41, с. 130].

Наряду с этим, в современной банковской практике наибольшую популярность получил такой метод оценки кредитоспособности заемщика как скоринг. Скоринг является своего рода математической и статистической моделью, с помощью которой банк, основываясь на кредитных историях заемщиков, определяет вероятность исполнения (не исполнения) обязательств конкретным клиентом [11, с. 42].

При скоринговой оценке банковский работник выделяет определенные данные, сопряженные с надежностью (ненадежностью) заемщика. Предполагается бальная система оценки, которая позволяет банку проанализировать кредитные риски. В результате проверки получается интегральный показатель. Надежность клиента прямо пропорциональна данному показателю, таким образом, банк систематизирует своих клиентов по степени возрастания их надежности.

Так, интегральный показатель заемщика приравнивается к определенному числу, или, в некоторых случаях линии раздела (линия безубыточности). Далее банк производит расчет необходимого числа клиентов, которые выплатят свои кредиты в срок, для того чтобы покрыть понесенные им убытки от одного задолжника. Таким образом, заемщик, чей показатель выше линии раздела получает ипотечный кредит, ниже – не получает.



Предложим АККСБ «КС БАНК» применить скоринговую оценку кредитоспособности заемщика при ипотечном кредитовании по критериям, сформированным такими учеными экономистами как Е. П. Шаталова и А. Н. Шаталов.

В данной модели, выделенной учеными, учитываются следующие основные показатели: возраст клиента (5 баллов), образование (5 баллов), семейное положение (5 баллов), стаж работы (7 баллов), доход (7 баллов), имущество в собственности (5 баллов), поручители (24 балла), наличие страховки (24 балла), кредитная история (4 балла).

Кредитный скоринг при этом будет основан на анализе анкетных данных, предоставленных заемщиком, а также собеседовании, проводимым банковским работником [42, с. 1003]. Все собранные факторы будут учитываться при принятии окончательного решения о выдаче или отказе в выдаче ипотечного кредита заемщику.

Таким образом, на основе итоговых баллов АККСБ «КС БАНК» составляет рейтинг заемщиков, которые подали кредитные заявки. И на основе данного рейтинга в дальнейшем принимает решение о выдаче (отказе от выдачи) ипотечного кредита тому или иному клиенту.

Баллы, полученные в результате скоринговой оценки кредитоспособности заемщика, суммируются. Максимальный балл, который может получить конкретный заемщик, составляет +24 балла, минимальный – -25 баллов. В условиях, если заемщик набрал баллов больше или меньше максимума, разница не учитывается [66, с. 39].

Так, банк производит качественную и количественную оценку кредитной заявки заемщика. Качественная оценка подразумевает под собой анализ риска, путем составления кредитного рейтинга, к примеру «минимальный риск», «умеренный риск», «предельный риск», «недопустимый риск» [61, с. 325]. И после этого каждой группе клиентов присваивается количественная оценка, в которую входят итоговая сумма баллов и проценты.

Представим основные критерии оценки кредитоспособности ипотечного заемщика в банке в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Критерии скоринговой оценки кредитоспособности заемщика

Наименование критерия	Количество баллов
Целевое использование ссуды	При выяснении и заемщика, что ссуда необходима для приобретения собственного жилья – от -25 баллов
Сведения об образовании и занятости	Кредитный инспектор проводит анализ длительности работы заемщика на одном месте, анализирует настоящее и прошлое место работы, что дает представление о мобильности заемщика в поиске новой работы при ее потере – до 10 баллов
Доходы и расходы	Обращается внимание на действующие соотношение доходов и расходов, а также соотношение свободных средств к ежемесячному платежу. От -5 до -2 баллов
Сведения о семейном положении и наличии иждивенцев	Наличие иждивенцев и расходы на их содержание – до -2 баллов
Сведения о банковских вкладах	В банке-кредиторе – до 2 баллов, в ином банке – до 1 балла
Сведения об обязательствах	Наличие обязательств перед банком-кредитором – до -2 баллов. Наличие кредитов в других банках – до -10 баллов
Неадекватное поведение	Наличие суетливости, алкогольной или наркотической зависимости, отказа заемщиком предоставлять требуемые банком сведения, отсутствует возможность установления контакта по указанным средствам связи – от -10 баллов.

Таким образом, АККСБ «КС БАНК» было предложено два метода оценки кредитоспособности заемщика (метод экспертных оценок, метод скоринговой оценки) для того чтобы снизить риск невозврата платежа, а также сохранить финансовую устойчивость банка. Применение метода экспертных оценок позволит банку получать достоверную информацию о заемщике из различных структур, сотрудничающих с банком. Однако данный метод отличается

субъективностью полученных данных. Скоринговый метод позволит АККСБ «КС БАНК» систематизировать процедуру оценки, ускорить ее и сделать дешевле, а также позволит банку получать более конкретный и обоснованный результат. Все вышеперечисленное поспособствует дальнейшему снижению кредитного риска банка, уменьшит уровень просроченной задолженности и повысит уровень доходности банка.

### **3.3 Минимизация рисков ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО)**

Ипотечное кредитование имеет низкий риск невозвратности, так как в ситуации, когда заемщик не способен погасить основную сумму долга, банк имеет право продать заложенную заемщиком недвижимость, что позволит ему погасить основную часть долга, проценты по кредиту и прочие издержки, которые возникают при нарушении заемщиком надлежащего исполнения обязательств по кредиту. Однако, ипотечное кредитование, являясь видом долгосрочного кредитования, а как следствие изымает активы банка из оборота, что снижает эффективность работы банка в целом.

Для минимизации рисков ипотечного кредитования коммерческие банки, в первую очередь, должны проводить анализ системных рисков, а именно, осуществлять мониторинг рынков труда, жилья, а также оценивать кредитную историю каждого заемщика, проводить постоянный анализ финансового и строительного рынков [35, с. 11]. Наиболее важным условием, при котором функционирование комплекса ипотечного кредитования будет успешным, является прозрачность потоков финансовой информации, доступность и возможность обмена информацией для всех участников процесса кредитования.

Стоит отметить, что при ипотечном кредитовании залог по своей сущности и является способом перераспределения финансовых рисков, который также свойственен всем долгосрочным кредитным отношениям [68, с. 2602].

В АККСБ «КС БАНК» существует ряд внутренних документов, которые регулируют политику, процедуры управления и методы оценки кредитного риска, к ним относятся: «Кредитная политика АККСБ «КС БАНК» (ПАО)», «Положение о порядке формирования АККСБ «КС БАНК» (ПАО) резервов на возможные потери по ссудам», «Положение о порядке формирования резервов на возможные потери», иные внутренние документы. Так, банковские работники ежедневно занимаются контролем уровня кредитного риска, путем установления лимитов на одного или группу клиентов, лимитированием отраслей кредитования, а также проводят мониторинг концентрации крупных кредитов. АККСБ «КС БАНК» имеет в своей структуре систему кредитных комитетов, состоящую из основного и малого кредитного комитета. Данные органы принимают решения об изменении сроков кредитного договора, процентной ставки, утверждают классификацию задолженности, выдвигают предложения по установлению лимитов кредитования.

Ввиду схожести ипотечного кредитования с другими видами кредитных продуктов, предоставляемых банками, способы предотвращения различных рисков практически аналогичны, рассмотрим их подробнее на рисунке 3.2.

Так, необходимо тщательно изучить такие способы уменьшения рисков как лимитирование, диверсификацию, создание резервов на возможные потери по ссудам, страхование залога и хеджирование, для того чтобы АККСБ «КС БАНК» мог минимизировать свои риски при ипотечном кредитовании.

Для начала предложим банку определенную последовательность управления рисками:

- идентификация риска;
- качественная, а также количественная оценка риска, выявление причин его возникновения;
- планирование риска;
- лимитирование риска;

- устранение риска или его поддержание на запланированном уровне [67, с. 35].

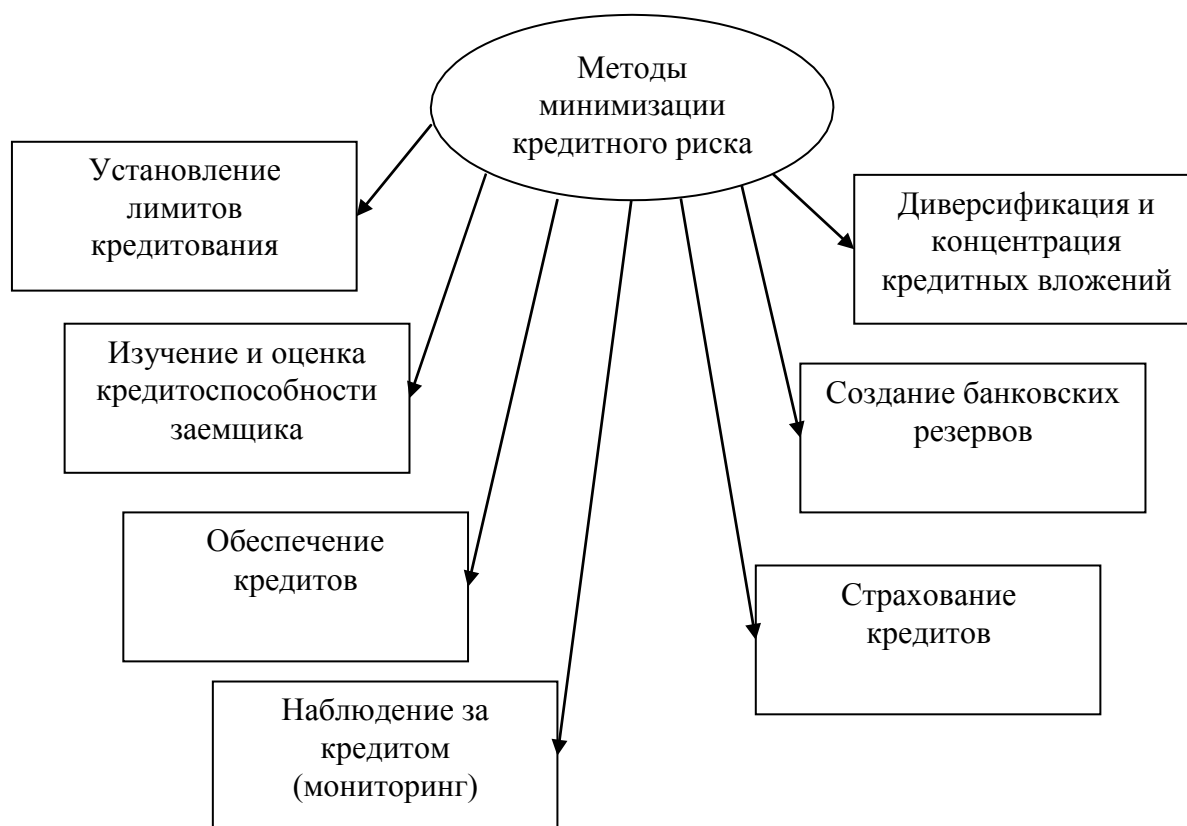


Рисунок 3.3 – Методы минимизации кредитного риска

В связи с тем, что ипотечное кредитование является долгосрочным видом кредитования, как уже было сказано ранее, а также крупной сделкой, самым опасным риском для банка является риск невыплаты заемщика по кредиту, что непосредственно будет влиять на получение банком прибыли. Не стоит забывать, что кризис 2008 года в США произошел именно из-за ипотечного кредитования, при котором выдавались некачественные кредиты [77, с. 544]. Данный пример доказывает то, что без должной оценки рисков может произойти крах рынка недвижимости и кризис всей банковской системы, а беря в пример один конкретный банк, существует огромный риск его ликвидации.

Так, если население вкладывает свои накопленные денежные средства в ипотеку, однако в связи с кризисом спроса на собственный труд не может

выполнить свои обязательства по кредиту, банк получает в свое распоряжение не особо ликвидные квартиры, а также теряет часть своего дохода. Что является экономически не выгодным для банка.

АККСБ «КС БАНК» после идентификации риска, необходимо проводить его качественную оценку в относительном выражении, а именно более детально и четко подходить к составлению кредитного рейтинга заемщика, а также устанавливать кредитные лимиты для существенных групп клиентов.

Так, при ипотечном кредитовании одним из инструментов минимизации кредитного риска для банка является лимитирование, которое АККСБ «КС БАНК» должен усовершенствовать и систематизировать при предоставлении ипотечного продукта. Лимитирование представляет собой способ, при котором банк устанавливает определенную сумму кредита для заемщиков по объектам кредитования, видам ссуд, основываясь на ранее утвержденном кредитном плане, а также ограничение в выдаче кредитных средств заемщикам определенными пределами и условиями предоставления кредитных средств [32, с. 154].

АККСБ «КС БАНК» может быть предложена следующая система лимитирования кредитных рисков, включающая в себя:

- утверждение четкого процентного соотношения кредитов с различным уровнем риска, банку необходимо найти оптимальное соотношение, для того, чтобы не выйти за рамки возможных плановых потерь;
- ограничение кредитных рисков конкретного заемщика;
- лимитирование кредитования различных кредитных продуктов.

Таким образом, перед банком каждый раз будет вставать один вопрос, стоит ли выдавать больше кредитов с высоким риском и получить больше прибыли или кредиты с минимальным риском, однако более надежные и уступить в количестве получаемой банком прибыли [20, с. 55]. Так, в связи с данным вопросом банку для минимизации риска и принятия наиболее

эффективного решения необходимо проводить диверсификацию, как еще один подход к сокращению рисков.

Диверсификация – это, прежде всего, распределение капитала, вкладываемого в экономику между различными объектами, целью которой является снижение рисков, а также получение максимального дохода [13, с. 94]. Банку следует учитывать тот факт, что распределяя средства по разным областям, они не должны быть связаны друг с другом. Из этого следует, что АККСБ «КС БАНК» как инструмент диверсификации ипотечных кредитов должен разработать и внедрить новые кредитные продукты, важной особенностью которых будет то, что они будут направлены на разный контингент, суммы займов, сроки и так далее.

Еще одним способом минимизации рисков ипотечного кредитования, а также возможностью выхода регионального банка АККСБ «КС БАНК» на всероссийский банковский рынок может являться процесс секьюритизации. Так как ипотечное кредитование является долгосрочным видом кредитования, имеет место изъятие активов банка из оборота, что снижает эффективность его деятельности, существует механизм секьюритизации, который позволяет вернуть денежные средства, которые выдал банк в обмен на закладные, взятые в залог [21, с. 171].

В банковской деятельности существует множество активов, которые могут быть включены в процесс секьюритизации, однако наиболее популярными являются жилищные ипотечные кредиты, так как:

- данный вид кредитования имеет массовый характер;
- по данному кредиту существует четкая и структурированная система взыскания задолженности, так как ипотечное кредитование всегда имеет залоговое обеспечение [59, с. 167].

Под секьюритизацией подразумевается процесс привлечения денежных средств путем выпуска ценных бумаг, которые в свою очередь, обеспечены пулом ипотечных кредитов. Также, это процесс, при котором банк переводит

часть своих активов в наиболее ликвидную форму. В Российской Федерации имеет место два вида секьюритизации: балансовая, при которой активы продаются не с баланса банка, а также внебалансовая, при которой активы должны быть проданы с баланса банка [39, с. 133].

Далее предложим ряд этапов осуществления процесса секьюритизации для АККСБ «КСБАНК»:

- заключение договора на сумму секьюритизированных кредитов между банком и компанией, которая занимается эмиссией ценных бумаг;
- привлечение гаранта, занимающегося страхованием эмитированных ценных бумаг, и в свою очередь также оказывает поддержку компании-эмитенту;
- получение банком денежные средства от компании-эмитента после того, как размещенные ценные бумаги были проданы на рынке.

Для АККСБ «КС БАНК» процесс минимизации рисков через секьюритизацию обусловлено тем, что кредитный портфель, в большинстве случаев, включает в себя пакет долговых обязательств с низкой корреляцией, отсюда следует, что все операции по ипотечному кредитованию не зависят друг от друга [69, с. 51]. Данный факт говорит о том, что при уменьшении доходности одного кредита это не влияет на прибыльность другого, а кредитный портфель, содержащий относительно рискованные кредиты может получать более высокий доход, чем, если бы были реализованы все долги по отдельности. В данном случае цена, по которой будет продан портфель, будет учитывать различные уровни риска.

Таким образом, применив предложенную систему АККСБ «КС БАНК» снизит риск, как для себя, так и для инвестора, проведя эмиссию ипотечных ценных бумаг. Так как банк в данном случае перекладывает часть риска на инвестора, последний же, в свою очередь, по ипотечным облигациям минимизируют свой риск за счет того, что строительный сектор наиболее устойчив и



стабилен, а покупка обычных облигаций является наиболее рискованной процедурой на рынке ценных бумаг.

Процесс секьюритизации для АККСБ «КС БАНК» будет являться, своего рода передачей риска другим субъектам рынка, так как если ипотечный кредит не будет возвращен в срок, убытки будет нести не банк, а инвестор. Также, АККСБ «КС БАНК», проводя секьюритизацию, повысит свою ликвидность, так как произойдет удаление с его баланса долгосрочных кредитов. Кредитный, а также процентный риск банка значительно снизится за счет перераспределения неликвидных ипотечных кредитов в ценные бумаги, которые являются ликвидным активом, также значительно увеличатся показатели капитализации кредитных институтов [47, с. 112]. Данный процесс позволит банку повысить объем кредитных операций, получить дополнительный доход, сохранив при этом право на обслуживание ипотечного кредита.

Важным аспектом проведения процесса секьюритизации является то, что АККСБ «КС БАНК» является региональным банком, соответственно банком, не имеющим большого распространения на территории России, так, он не имеет возможности держать на своем балансе большие активы. В данном случае существует необходимость продать крупным пулам ипотечные активы, которые накопив определенное их количество, будут осуществлять эмиссию ценных бумаг.

Таким образом, для минимизации рисков при ипотечном кредитовании АККСБ «КС БАНК» было предложено усовершенствовать такую процедуру как лимитирование кредитов, в результате которого банк минимизирует свои потери в случае, когда заемщик не может выполнить свои обязательства по кредиту. Провести диверсификацию собственных средств, для того на ряду со снижением риска потери ликвидности увеличить доходы банка. А также провести политику секьюритизации, для того чтобы передать часть возникающего при ипотечном кредитовании риска другим субъектам рынка.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

1. Одним из сегментов банковского кредитного рынка является ипотечное кредитование, которое представляет собой комплекс отношений, складывающихся в ходе предоставления банком кредитных ресурсов, обеспеченных залогом недвижимого имущества с целью обеспечения заемщика жильем. Ипотечное кредитование выступает основой формирования таких экономических явлений, как аккумулирование сбережений и инвестирование. С одной стороны, ипотечное кредитование является источником дохода для коммерческого банка, с другой, позволяет решить жилищную проблему для граждан и стимулировать экономический рост путем развития строительной индустрии. В настоящее время ипотечный кредит является популярным видом банковского продукта.

2. В российской банковской практике применяется двухуровневая модель организации ипотечного кредитования, характеризующаяся наличием специальных посредников, которые покупают ипотечные активы и затем на их основе производят выпуск ипотечных ценных бумаг. Механизм ипотечного кредитования в банке включает четыре ключевые стадии, реализация которых позволяет банку эффективно организовывать выдачу и погашение ипотечного кредита.

3. В 2015-2019 гг. в АККСБ «КС БАНК» доля ипотечного кредитования в розничном кредитном портфеле банка значительно уступает потребительскому кредитованию населения: 10,7% и 89,3% соответственно. Однако банк ежегодно увеличивает как объемы, так и количество предоставляемых ипотечных кредитов. В исследуемый период наблюдается рост ипотечного кредитного портфеля с 60 единиц предоставленных кредитов в 2015 году до 291 единиц кредита в 2019 году (или с 16814 тыс. р. до 348819 тыс. р.

соответственно). Динамика и величина средневзвешенной процентной ставки по выданным ипотечным кредитам в АККСБ «КС БАНК» (10,131% в 2019 г.) в целом соответствует динамике и величине аналогичной средней ставке по российским коммерческим банкам (9,9%).

4. АККСБ «КС БАНК» предоставляет ипотечные кредиты по двум программам ипотечного кредитования: «На приобретение квартиры в строящемся доме» и «На приобретение квартиры», основное отличие между которыми заключается в условиях обеспечения по ипотечному кредиту. В процессе выдачи ипотечного кредита банк особое внимание уделяет оценке кредитоспособности заемщика, основными этапами которой являются верификация информации о заемщике, анализ активов и постоянных расходов заемщика. В результате проведенного корреляционного анализа был выявлен основной фактор, влияющий на величину предоставляемого АККСБ «КС БАНК» ипотечного кредита – уровень средней заработной платы, поскольку именно доход заемщика во многом определяет его способность в будущем погашать ипотечные обязательства, в ходе изменения которого меняется и спрос на ипотечные кредиты в банке.

5. Оценка рисков ипотечного кредитного портфеля в АККСБ «КС БАНК» показала, что существенное влияние на деятельность банка оказывают внешние факторы риска. В исследуемый период одновременно с ростом общего объема ипотечного кредитного портфеля увеличивается доля просроченной задолженности по выданным ипотечным кредитам (с 0,8 тыс. р. в 2015 г. до 50,9 тыс. р. в 2019 г.). Наибольший удельный вес в структуре просроченной ипотечной задолженности занимают ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней (ежегодно в исследуемый период свыше 75%) и сроком от 31 до 90 дней (около 20%), что говорит о приемлемом уровне риска ипотечного кредитного портфеля банка.

Проведенный анализ позволил выработать ряд практических рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке, а именно в работе предложено:

- развивать техническую базу банка, внедрив в процедуру предоставления ипотечного кредита современные цифровые технологии. В настоящее время банковское ипотечное кредитование трансформируется в систему «цифрового заемщика», позволяющую сделать только один офлайн визит клиента в банк, а все другие вопросы обсудить онлайн. В целях развития механизма ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) необходимо внедрить услугу онлайн оформления кредитной заявки на ипотечный кредит, что позволит потенциальному заемщику оформить кредитную заявку при помощи онлайн сервиса за короткий срок в удобное для него время, а банк, в свою очередь, получит дополнительную прибыль за счет снижения реализационных затрат;

- ввести в методику оценки кредитоспособности потенциального заемщика ипотечного кредита пробит- и логит- модели, что позволит банку анализировать не только количественные, но и качественные переменные, а также при оценке кредитоспособности заемщика более широко использовать кредитный скоринг;

- применять в банке для минимизации рисков при ипотечном кредитовании такие процедуры как лимитирование кредитов и диверсификацию собственных средств, что позволит банку снизить риск потери ликвидности и увеличить доходы, а также реализовывать политику секьюритизации с целью передачи части риска, возникающего при ипотечном кредитовании, другим субъектам рынка.

Таким образом, предложенные в работе рекомендации будут способствовать совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
- 2 О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ (ред. от 03.04.2020). [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
- 3 О внесении изменений в Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ (ред. от 29.07.2017). [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
- 4 О внесении изменений в Федеральный закон об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 29.12.2004 №193-ФЗ [Электронный ресурс]: – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
- 5 Об ипотеке: Федеральный закон от 24.06.1997 №102-ФЗ (ред. от 03.04.2020). [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
- 6 Абрамов С. А. Риски банковского ипотечного кредитования / С. А. Абрамов, Т. С. Войдак / Сб. статей VI Всероссийской научно-практической конференции «Финансово-кредитные отношения и механизм их реализации». – Пенза : МЦНС «Наука и Просвещение», 2019. – С. 52-56.
- 7 Антохина Ю. А. Современные механизмы ипотечного кредитования, используемые в российских банках / Ю. А. Антохина, А. М. Колесников // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2018. – № 4. – С. 3-9.
- 8 Афолина А. В. Все об ипотеке. Получение и возврат кредита / А. В. Афолина. – М.: Омега-Л, 2018. – 56 с.
- 9 Бабина С. И. Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России / С. И. Бабина, С. О. Назаренкова //

Вестник Кемеровского государственного университета. – 2019. – № 1. – С. 37-44.

10 Белоглазова Г. Н. Банковское дело: учебник / Г. Н. Белоглазова, Л.П. Кроливецкая. – М. : Издательство Финансы и статистика, 2005. – 592 с.

11 Будагов А. С. Способы управления рисками ипотечного кредитования в современных условиях / А. С. Будагов, А. М. Колесников // Экономический вектор. – 2018. – № 4. – С. 40-48.

12 Булонова Т. А. Модели ипотечного кредитования населения / Т. А. Булонова // Ученые записки Тамбовского отделения РoСМУ. – 2018. – № 10. – С. 26-31.

13 Буханова С. М. Анализ ипотечного кредитования розничного кредитного портфеля ПАО «Сбербанк России» / С. М. Буханова, А. А. Меденцева // Белгородский экономический вестник. – 2019. – № 2. – С. 91-101.

14 Быканова Н. И. Реализация программ ипотечного кредитования отечественными коммерческими банками / Н. И. Баканова, Н. Е. Соловьева, А. С. Логвинова // Финансовая экономика. – 2019. – № 4. – С. 365-368.

15 Бязрова Д. Ф. Оценка рефинансирования ипотечного кредитования / Д. Ф. Бязова // Вестник магистратуры. – 2020. – № 6. – С. 8-10.

16 Ващук В. А. Ипотечное кредитование в России на современном этапе и пути его совершенствования / В. А. Ващук // Аллея науки. – 2018. – № 4. – С. 153-156.

17 Вишневер В. Я. Анализ конкуренции на российском банковском рынке ипотечного кредитования / В. Я. Вишневер, Е. С. Осипова // Сб. статей VIII Международной научно-практической конференции «International innovation research» – М: Издательство МГИУ, 2017. – С. 167-171.

18 Воробьева А. В. Модели и методы управления рисками ипотечного кредитования / А. В. Воробьева // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. – 2020. – № 3. – С. 151-161.

- 19 Газизова Е. В. Организация процесса ипотечного жилищного кредитования в коммерческих банках / Е. В. Газизова // Экономика и социум. – 2018. – № 6. – С. 25-27.
- 20 Ганьшина С. И. Организации, формирующие рынок ипотечного жилищного кредитования / С. И. Ганьшина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – № 4. – С. 51-56.
- 21 Гершев И. Э. Ипотечное кредитование в российской банковской практике / И. Э. Гершев, Ю. Р. Исакова, А. И. Подмогов // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 6. – С. 170-174.
- 22 Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование: учебник / В. А. Горемыкин. – М. : Издательство МГИУ, 2007. – 368 с.
- 23 Горяева Е. А. Классификация моделей ипотечного кредитования / Е. А. Горяева // Научно-практические исследования. – 2017. – № 4. – С. 34-39.
- 24 Гудкова О. В. Состояние ипотечного кредитования в России / О. В. Гудкова, О. В. Дедова, Л. В. Ермакова // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2017. № 4. С.-561-566.
- 25 Ершов М. В. Как превратить ипотечный рынок в РФ в важный фактор экономического роста / М. В. Ершов // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2017. – № 5. – С. 513.523.
- 26 Запорожан И. М. Новые инструменты ипотечного кредитования в России / И. М. Запорожан // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – № 4. – С. 104-106.
- 27 Иванов Г. А. Внедрение скоринга коммерческими банками России, в рамках совершенствования системы управления кредитным риском / Г. А. Иванов // Вектор экономики. – 2018. – № 5. – С.83-84.
- 28 Иванова Д. Г. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития / Д. Г. Иванова, В. И. Шевня // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. – 2018. – № 1. – С. 76-81.

- 29 Иванова Т. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации: тенденции, проблемы, перспективы / Т.А. Иванова // Stadium. – 2018. – № 348. – С. 4-5.
- 30 Каменецкий М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (на-родно-хозяйственный и региональный аспекты): учебник / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. – М. : Издательство Дело и сервис, 2006. – 272 с.
- 31 Кожевникова Н. В. Объект в ипотечном кредитовании / Н. В. Кожевникова // Аллея науки. – 2018. – Т. 3 – № 10. – С. 791-794.
- 32 Коростелева Т. С. Анализ современных форм государственной под-держки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотеч-ного кредитования для населения / Т. С. Коростелева, В. Е. Целин // Жилищные стратегии. – 2018. – № 2. – С. 153-170.
- 33 Лаврушин О. И. Банковское дело. Современная система кредито-вания: учебник / О. И. Лаврушин, О. Н. Афанасьева, С. Л. Корниенко – М. : Издательство КноРус., 2019. – 265 с.
- 34 Лазарова Л. Б. Ипотечное жилищное кредитование и страхование : учебно-практ. пособие / Л. Б. Лазарова – М. : Дашков и К°, 2019. – 208 с.
- 35 Лозинская А. М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании / А. М. Лозинская // Глобальные рынки и финансовый инжиниринг. – 2016. – № 1. – С. 7-20.
- 36 Любовцева Е. Г. Перспективные направления развития кредито-вания населения / Е. Г. Любовцева // Вестник евразийской науки. – 2018. – № 4. – С. 25-27.
- 37 Мальцева О. Е. Сущность кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном кредитовании / О. Е. Мальцева // Новая наука: финансово-экономические основы. – 2017. – № 1. – С. 172-175.



- 38 Маслакова Д. О. Ипотечное кредитование в России: сравнительный анализ банковского сектора / Д. О. Маслакова, К. А. Нефедова // Наука и бизнес: пути развития. – 2019. – № 6. – С. 245-248.
- 39 Матвишин М. С. Процессный подход в управлении качеством услуги ипотечного жилищного кредитования / М. С. Матвишин // Власть и управление на Востоке России. – 2019. – № 2. – С. 132-138.
- 40 Морозов В. Ю. Методы управления кредитным риском коммерческих банков / В. Ю. Морозов, Ю. В. Мурашова // Сервис в России и за рубежом. – 2017. – № 2. – С. 87-97.
- 41 Муравьева Н. Н. Теоретическое обоснование показателей эффективности управления портфелем ипотечных кредитов в коммерческих банках / Н. Н. Муравьева, О. С. Баранчук // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2017. – № 5. – С. 128-132.
- 42 Мягкова М. В. Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке / М. В. Мягкова // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 9. – С. 1001-1006.
- 43 Неяскина Ю. Ю. Особенности конструирования образа будущего у людей, имеющих обязательства по ипотечному кредитованию / Ю. Ю. Неяскина, О. В. Пухова / Вестник КемГУ. – 2018. – № 2. – С. 104-113.
- 44 Павлова И. В. Ипотечное жилищное кредитование: учебник / И. В. Павлова. – М. : Издательство БДЦ-пресс, 2014. – 272 с.
- 45 Патлатенко А. А. Задолженность по ипотечному кредитованию в РФ: причины и последствия / А. А. Патлатенко // Молодой ученый. – 2017. – № 19. – С. 149-152.
- 46 Петрова А. С. Ипотечное кредитование физических лиц / А. С. Петрова // Вестник науки и образования. – 2019. – № 10. – С. 66-68.
- 47 Пшеничников Р. В. Анализ факторов, влияющих на результаты банковской деятельности в сфере ипотечного кредитования / Р. В. Пшеничников // Жилищные стратегии. – 2017. – № 2. – С. 107-126.

- 48 Разумова И. А. Ипотечное кредитование: учебник / И. А. Разумова – СПб. : Издательство Питер, 2015. – 208 с.
- 49 Резвухина О. Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России / О. Ю. Резвухина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – № 4. – С. 133-137.
- 50 Решетникова А. А. О рефинансировании ипотечного кредитования / А. А. Решетникова, Е. В. Королук // Современные научные исследования и разработки. – 2017. – № 2. – С. 391-393.
- 51 Романишко В. А. Роль ипотечного кредитования в развитии коммерческого банка / В. А. Романишко // Вестник современных исследований. – 2018. – № 4. – С. 513-514.
- 52 Романова О. И. Теоретические аспекты организации ипотечного кредитования коммерческих банков / О. И. Романова / Сб. статей X Международной научно-практической конференции «Перспективы развития науки и образования». – М : КноРус, 2017. – С. 123-126.
- 53 Рубаева Л. М. Рынок жилой недвижимости в России: проблемы и пути решения / Л. М. Рубаева, В. Н. Ясенев // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. – № 2. – С. 81-86.
- 54 Рязанцева Ю. Е. Финансовые технологии как фактор развития социального взаимодействия российских банков и клиентов на рынке ипотечного кредитования / Ю. Е. Рязанцева // Инновации и инвестиции. – 2019. – № 5. – С. 131-134.
- 55 Сабетова Т. В. Некоторые направления развития управления рисками в банковском кредитовании / Т. В. Сабетова, Н. В. Шишкина // Финансовая экономика. – 2019. – № 1. – С. 804-809.
- 56 Салимова Т. А. Состояние и особенности развития рынка ипотечного кредитования / Т. А. Салимова, Ф. Ф. Исламов // Экономика. – 2018. – № 3. – С. 125-132.

- 57 Салова Н. Н. Моделирование процессов обоснования выбор кредитного продукта на рынке банковских услуг в сфере ипотечного кредитования / Н. Н. Салова // Экономика, предпринимательство и право. – 2017. – № 4. – С. 225-238.
- 58 Семенова М. Р. Банковское ипотечное кредитование / М. Р. Семенова // Сб. статей II Международной научно-практической конференции «Финансовые инструменты регулирования социально-экономического развития регионов». – СПб. : Питер, 2017. – С. 356-358.
- 59 Сочеева В. Е. Анализ рисков структуры и динамики рынков ипотечного кредитования / В. Е. Сочеева // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 8. – С. 165-168.
- 60 Стебакова Е. И. Особенности современной системы кредитования физических лиц / Е. И. Стебакова // Научный альманах. – 2017. – № 2-1. – С. 242-245.
- 61 Стебунова О. И. Анализ основных тенденций развития ипотечного рынка: региональный аспект / О. И. Стебунова // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – № 3. – С. 325-328.
- 62 Степаненкова Н. М. Методы оценки кредитоспособности в системе формирования инвестиционной политики организации / Н. М. Степаненкова, А. В. Яшина // Актуальные вопросы современной экономики. – 2019. – № 4. – С. 442-447.
- 63 Столбовская Н. Н Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитование населения российскими коммерческими банками / Н. Н. Столбовская, А. В. Петрусевич // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – № 1. – С. 107-111.
- 64 Тавасиева А. М. Банковское кредитование: учебник / А. М. Тавасиев, Т. Ю. Мазурина, В. П. Бычков – М. : ИНФРА-М – Издат, 2018. – 366 с.

- 65 Татаринова Л. В. Модели ипотечного кредитования и их место на российском рынке / Л. В. Татаринова, В. А. Плотникова // Сб. статей IX Международной студенческой научно-практической конференции «Экономические науки. Современное состояние и перспективы развития». – Екатеринбург: ИМПРУВ. – 2018. – С. 137–147.
- 66 Текутова Д. С. Ипотека как способ обеспечения обязательств / Д. С. Текутова // Вестник науки и образования. – 2019. – № 8. – С. 37-40.
- 67 Трифонов Ю. Г. Анализ факторов риска ипотечного кредитования / Ю. Г. Трифонов // Банковский ритейл. – 2017. – № 3. – С. 34-38.
- 68 Усова Н. В. Успешность банковских услуг на рынке ипотечного кредитования / Н. В. Усова, М. П. Логинов, Е. В. Стрельников // Финансы и кредит. – 2018. – № 11. – С. 2599-2613.
- 69 Цимбалюк А. М. Привлечение клиентов ипотечного кредитования / А. М. Цимбалюк // Банки и мир. – 2019. – № 3. – С. 51-53.
- 70 Щурина С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С. В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – № 1. – С. 86-97.
- 71 Цветкова Т. В. Инновации на российском рынке ипотечного кредитования / Т. В. Цветкова // Инновационное развитие. – 2018. – № 4. – С. 128-130.
- 72 Цыганов А. А. Вопросы развития ипотеки / А. А. Цыганов // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2017. – № 5. – С. 540-545.
- 73 Чекарини Д. В. Директива по ипотечному кредитованию: реализация и эффективность оценки кредитоспособности потребителя / Д. В. Чекарини // Современный юрист. – 2017. – № 3. – С. 92-107.
- 74 Яковлева О. А. Сравнительная характеристика и оценка банковских программ ипотечного жилищного кредитования / О. А. Яковлева // Colloquium-journal. – 2019. – № 13. – С. 206-209.

- 75 Bilyk O. Interest Rate and Renewal Risk for Mortgages / O. Bilyk, B. Peterson // Staff Analytical Note. – 2018. – № 3. – P. 5-6.
- 76 Kelly J. Fixed-rate mortgages – generating risk or building resilience? / J. Kelly, S. Myers // Financial Stability Notes. – 2019. – № 5. – P. 3-17.
- 77 Stanga I. Mortgage arrears, regulation and institutions: Cross-country evidence / I. Stanga, R. Vlahu, J. de Haan // DNB Working Papers. – 2019. – № 1 – P. 542-579.
- 78 Wiszniowski E. Imperfections of Supervisory Prudential Regulations Related to Credit Exposures Secured by Mortgages / E. Wiszniowski // Financial Sciences. – 2018. – Vol. 23. – № 1. – P. 75-88.



Республика Мордовия, г. Саранск,  
ул. Демократическая, д.30  
тел.: +7 (8342) 23-50-50  
bank@ks-bank.ru

«01» октября 2019 г.

Декану экономического факультета  
ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарева»  
Салимовой Т.А.

Уважаемая Татьяна Анатольевна!

АККСБ «КС БАНК» (ПАО) заинтересован в выполнении студенткой 4 курса, 402 группы направления подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Финансы и кредит» Нарватовой Алиной Николаевной выпускной квалификационной работы на тему «Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке».

Первый заместитель  
Председателя Правления  
АККСБ «КС БАНК» (ПАО)



С. Ю. Сажин



Республика Мордовия, г. Саранск,  
ул. Демократическая, д.30  
тел.: +7 (8342) 23-50-50  
bank@ks-bank.ru

«28» мая 2020 г.

Экономический факультет  
ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарева»

**Справка**  
**об использовании положений выпускной квалификационной работы**  
**студентки 402 группы Нарватовой А. Н.,**  
**выполненной на тему «Организация ипотечного**  
**кредитования в коммерческом банке»**  
**по направлению подготовки 38.03.01 Экономика,**  
**профиль «Финансы и кредит»**

Отдельные положения и рекомендации, предложенные в выпускной квалификационной работе Нарватовой Алины Николаевны, могут быть использованы в деятельности АККСБ «КС БАНК» (ПАО). Практический интерес представляют анализ динамики ипотечного кредитования и комплекс рекомендаций по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке.

Первый заместитель  
Председателя Правления  
АККСБ «КС БАНК» (ПАО)



С. Ю. Сажин



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
МОРДОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.П.ОГАРЁВА»

**ОТЗЫВ**  
на бакалаврскую работу

1. Выпускника(цы)

Нарватовой Алины Николаевны  
(фамилия, имя, отчество)

2. По направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит»

3. Тема бакалаврской работы

Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке

4. Выбор темы (степень новизны, процесс выбора)

Актуальность и практическая значимость темы исследования обусловлены тем, что в настоящее время ипотечное кредитование выступает отдельным сегментом банковского кредитного рынка и формирует основу для таких взаимосвязанных экономических явлений, как аккумулирование сбережений и инвестирование. Кроме того, ипотечное кредитование приносит значительный доход коммерческим банкам, позволяет решить жилищную проблему для лиц со средними доходами и стимулирует экономический рост через развитие строительной индустрии. Выбор темы обусловлен заявкой с базы производственной (преддипломной) практики – АККСБ «КС БАНК» (ПАО).

5. Оценка теоретической части по степени изученности автором рассматриваемой проблемы (оценка в баллах от 11 до 27 баллов)

В работе на основе обобщения и систематизации отечественного и зарубежного опыта, критического обзора трудов российских и зарубежных ученых, нормативных источников глубоко изучены и раскрыты теоретические основы организации ипотечного кредитования в коммерческом банке. По ключевым вопросам обоснована собственная позиция автора. Структура изложения последовательная, со ссылками на источники используемой литературы (список источников включает более 70 наименований, в том числе иностранной литературы). 25 баллов

Справочно: 1) изложение основных теоретических положений и категорий (4 балла); 2) анализ основных научных школ (авторов), их общность и различия (5 баллов); 3) обобщение отечественного опыта и при необходимости систематизация зарубежного опыта (5 баллов); 4) изложение собственной позиции (6 баллов); 5) список использованной литературы (менее 50 источников – 3 балла, 51-70 источников – 5 баллов, более 70 источников – 7 баллов).

6. Оценка аналитической части по глубине исследования объекта и проблемы (оценка в баллах от 18 до 25 баллов)

Автором проведено исследование действующей практики ипотечного кредитования в коммерческом банке (на примере АККСБ «КС БАНК» (ПАО)). Глубина анализа – 5 лет (2015-2019 гг.). Применяемые методы исследования: индукция и дедукция, анализ (в том числе корреляционный) и синтез, сравнение, обобщение, группировка и др. Выводы аргументированы автором и соответствуют результатам исследования. Представлен разнообразный цифровой и графический материал. 23 балла

Справочно: 1) использование отчетной, ведомственной и статистической информации в динамике (до 3 лет – 5 баллов, от 3 до 4 лет – 7 баллов, свыше 4 лет – 9 баллов); 2) применяемые методы исследования: сравнение процессов в динамике (3 балла); статистические методы (индексный, группировок, корреляционный анализ и др.) (+2 балла); факторный анализ (+3 балла); экономико-математические модели (+5 баллов); 3) наличие разнообразного иллюстрационного материала (+3 балла); анализ причинно-следственных связей (+3 балла); аргументированность (доказательность) выводов (+4 балла).

7. Оценка проектной части по вкладу автора в решение проблемы, новизне предложений и их экономической обоснованности (оценка в баллах от 10 до 30 баллов)



Автором экономически обоснованы собственные предложения по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в коммерческом банке, в частности, представлены предложения по развитию ипотечного кредитования в АККСБ «КС БАНК» (ПАО) и рекомендации по совершенствованию методики оценки кредитоспособности заемщиков. Практическая значимость рекомендаций подтверждена справкой о внедрении результатов исследования. **28 баллов**

Справочно: 1) новизна и обоснованность предложений: предложения общего характера (5 баллов); наличие рекомендаций по совершенствованию деятельности исследуемых субъектов (6-18 баллов); 2) экономическое обоснование предложений: рекомендации, обоснованные расчетами, схемами, графиками (5 баллов), прогноз (план) с обоснованием механизма его реализации (+3 балла); оценен экономический, бюджетный и социальный эффект (+5 баллов); 3) предложения по совершенствованию правового регулирования проблемы: систематизации предложений ученых, практиков (+3 балла); обоснованные собственные предложения (+5 баллов).

**8. Качество оформления с оценкой соответствия стандарту** (оценка в баллах от 0 до 2 баллов)

Полное соответствие стандарту **2 балла**

Справочно: полное соответствие – 2 балла; неполное соответствие – 0 баллов.

**9. Оценка организации выполнения бакалаврской работы** (оценка в баллах от -3 до +3 баллов)

Своевременность выполнения календарного плана **3 балла**

Справочно: несвоевременность выполнения календарного плана (-3 балла); своевременность выполнения календарного плана (+3 балла).

**10. Оценка апробации проведенных исследований** (оценка в баллах от 2 до 10 баллов)

Основные положения проведенного исследования докладывались автором на Всероссийской научно-практической конференции «Экономика и управление в XXI веке: новые вызовы и возможности», посвященной 50-летию экономического факультета Национального исследовательского Мордовского государственного университета имени Н.П. Огарёва (Саранск, 2019), научной конференции «XLVIII Огарёвские чтения» (Саранск, 2019). По теме исследования автором опубликована 1 статья в сборнике научных трудов, цитируемом в национальной библиографической базе данных РИНЦ. Наличие справки о внедрении результатов исследования. **10 баллов**

Справочно: 1) за внедрение материалов ВКР (справка о внедрении материалов) – 3 балла; 2) наличие публикаций по теме исследования (статья в сборнике научных трудов – 2 балла, статья в рецензируемом журнале – 4 балла, в центральных изданиях – 5 баллов); 3) выступления на конференциях (внутривузовских – 2 балла, всероссийских – 3 балла, международных – 4 балла).

**11. Результаты проверки бакалаврской работы на «антиплагиат»** (оценка в баллах от 0 до 3 баллов)

Уровень оригинальности текста бакалаврской работы – 75,3%. **2 балла**

Справочно: уровень оригинальности текста должен быть не менее 60 %; за оригинальность 70-80 % выставляется дополнительно 2 балла, выше 80 % – 3 балла.

**12. Общая оценка бакалаврской работы** (оценка в баллах от 51 до 100 баллов)

**отлично (93 балла)**

Справочно: оценка «отлично» выставляется при наличии суммы баллов от 86 до 100 баллов, «хорошо» - от 71 до 85 баллов, «удовлетворительно» - от 51 до 70 баллов, «неудовлетворительно» - менее 51 балл.

**13. Общий вывод о профессиональной подготовленности выпускника**

Нарватова А.Н. при выполнении выпускной квалификационной работы продемонстрировала высокий уровень сформированности компетенций, глубокие теоретические знания и умения их использовать на практике, что свидетельствует о её профессиональной подготовленности к самостоятельной деятельности в сфере экономики, финансов и кредита.

Нарватова Алина Николаевна заслуживает присвоения ей квалификации бакалавра по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» профиль «Финансы и кредит».

Научный руководитель

28 июня 2020 г.

дата

  
подпись

Еремина О.И., к. э. н., доцент, доцент кафедры  
Фамилия, имя, отчество, ученая степень, звание, должность и место работы

финансов и кредита