

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РОСТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ (РИНХ)

**Факультет Экономики и финансов**

**Кафедра «Банковское дело»**

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой «Банковское дело»  
д.э.н., профессор Семенюта О.Г.  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**на тему:**  
**«Банковское ипотечное жилищное кредитование,**  
**проблемы и перспективы его развития в РФ»**

Выполнила

студентка группы ЭКЗ-552  
Направление 38.03.01 «Экономика»  
Направленность 38.03.01.03

Папасова А.Д.

«Банковское дело»  
Руководитель выпускной  
квалификационной работы  
д.э.н., профессор

Уразова С.А.

Ростов-на-Дону, 2021 г.

**Содержание**

Введение	3
Глава 1. Теоретические аспекты банковского жилищного ипотечного кредитования	6
1.1. Экономическое содержание понятия «банковского ипотечного жилищного кредитования»	6
1.2. Виды банковских ипотечных жилищных кредитов	12
1.3. Общая характеристика организации банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ	19
Глава 2. Анализ практики ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк	24
2.1. Ипотечные программы и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в ПАО Сбербанк	24
2.2. Анализ портфеля ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО Сбербанк	27
Глава 3. Современное состояние, проблемы и направления совершенствования банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ	35
3.1. Современное состояние ипотечного жилищного кредитования в российских коммерческих банках	35
3.2. Проблемы и перспективы развития банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ	47
Заключение	55
Список использованных источников	59

## **Введение**

Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующих к

эффективному и производительному труду и в значительной степени формирующих отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

Ключевой проблемой при выработке и реализации жилищной политики является обеспечение доступности жилья для граждан. Социально-политическая и экономическая значимость ипотеки обусловлены, прежде всего, тем, что она ориентирована на социально активные и дееспособные слои населения, формирующие базу и опору цивилизованного гражданского общества - средний класс.

В современной рыночной экономике значение ипотеки как инвестиционного инструмента велико: для заемщика ипотека - это дополнительная возможность получения крупных средств на длительные сроки для решения жилищной проблемы, для кредитного института - устойчивое функционирование со стабильными доходами и гарантией возврата кредита, для экономики в целом - постоянные инвестиции в жилищный сектор, развитие строительной индустрии, становление рыночных отношений в смежных отраслях экономики и решение социальных проблем.

Крупным, пока ещё не используемым в России, ресурсом для инвестиций в основные фонды выступают сбережения денег населением. В зарубежных странах эти деньги через эмиссию и продажу ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью, становятся источником реальных капитальных вложений. Для России это имеет актуальное значение, ибо население хранит свои сбережения в значительной степени в валюте вне банков.

Актуальность темы ипотечного кредитования

заключается в развитии долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

В соответствии с темой выпускной квалификационной работы объектом являются коммерческий банк ПАО Сбербанк, предоставляющие ипотечный кредит. А предметом - организация ипотечного кредитования коммерческим банком ПАО Сбербанк

Цель выпускной квалификационной работы состоит в формировании предложений, направленных на совершенствование ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк.

Поставленная цель может быть достигнута путем решение следующих задач:

- определить экономическое содержание понятия «банковского ипотечного жилищного кредитования»;
- рассмотреть виды банковских ипотечных жилищных кредитов;
- представить общую характеристику организации банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ;

- рассмотреть программы ипотеки и условия их предоставления в ПАО Сбербанк;
- провести анализ портфеля ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО Сбербанк;
- представить современное состояние банковского жилищного кредитования в РФ;
- выявить проблемы, сдерживающие развитие банковского ипотечного жилищного кредитования;
- предложить новые направления совершенствования жилищного ипотечного кредитования в российских коммерческих банках
- предложить новые программы ипотечного кредитования для ПАО Сбербанк

Для более полного раскрытия сущности изучаемого объекта, в данной работе были использованы следующие методы исследования: наблюдение, сравнение, абстрагирование, аналитический метод, синтез и обобщение.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

## **Глава 1. Теоретические аспекты банковского жилищного ипотечного кредитования.**

### **1.1. Экономическое содержание понятия «банковского ипотечного жилищного кредитования»**

Ипотечное жилищное кредитование является одной из древних форм приобретения недвижимого имущества. Термин «ипотека» впервые был употреблен в законодательстве Солона в Греции в начале VI века до н.э. Согласно историческим этапам развития общества передача земель в залог и продажа земельных наделов начали широко практиковаться ещё в Египте в период первого тысячелетия до н. э.

В Средние века данный термин вошел в европейское законодательство, тогда же он стал известен и в России. В XVIII-XIX веках при правлении Екатерины II и в дальнейшем при Александре II ипотечное жилищное кредитование получило наиболее активное свое развитие. Однако после Октябрьской революции 1917 г. ипотека как форма залога была исключена из финансово-экономической системы страны.

В узком смысле слова ипотека представляет собой залог недвижимого имущества. В широком же смысле — это одна из

форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности последнего, а кредитор в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право на получение удовлетворения за счет реализации данного имущества.

При рассмотрении термина ипотеки необходимо определить черты, присущие только данному термину:

1) ипотека является способом обеспечения надлежащего исполнения основного обязательства (займа или кредитного договора, договора аренды, подряда, возмещения вреда и т.д.). Значит, ипотека обуславливается обязательством, в противном случае она теряет свое содержание.

2) предметом ипотеки выступает недвижимость в разных формах проявления - жилые дома, здания и сооружения и т.д. Наряду с этим предмет ипотеки находится в управлении заемщика, который остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества.

3) договор между кредитором и должником об установлении ипотеки оформляется специальным документом - закладной, подлежащей нотариальному удостоверению и государственной регистрации. При неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов.

Закладная - именная ценная бумага, которая удостоверяет права её владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства; право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Ипотечное кредитование дает возможность приобрести не только жилье, но и другие объекты как для физических, так и юридических лиц. Как социальная норма важным представляется ипотечный жилищный кредит.

Ипотечный жилищный кредит — это долгосрочный кредит, предоставляемый под залог недвижимости на приобретение или строительство жилья, а также на приобретение земли под предстоящее жилищное строительство.

Ипотечный жилищный кредит выступает как часть единой системы. Ипотечное жилищное кредитование — система отношений, складывающихся в рамках кредитования под залог недвижимости с соблюдением условий, предусмотренных законом, функционирование которой обеспечивается рефинансированием выдаваемых кредитов.

Банковское ипотечное жилищное кредитование — это предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества.

Долгосрочный банковский ипотечный жилищный кредит — это кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком или юридическим лицом физическому лицу для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

На рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие основные участники:

- 1) заемщики — физическое или юридическое лицо, заключившее с кредитной организацией кредитный договор с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств.



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

3) кредиторы - банки (кредитные организации) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты.

4) операторы вторичного рынка ипотечных кредитов - специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ипотечные жилищные кредиты населению.

5) органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6) страховые компании - страховые компании, имеющие лицензии, осуществляющие имуществовое страхование, личное страхование заемщиков и страхование гражданско - правовой ответственности участников ипотечного рынка;

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

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

9) инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка.

10) инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования - нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д., обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства.

Важное значение при создании системы ипотечного кредитования и прежде всего долгосрочного плана играет государство, которое составляет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и образует нормативно- правовую базу для надлежащего и эффективного функционирования системы, государство призвано создать механизмы социальной защиты заемщиков, а также необходимо создать все институты для организации ипотечного рынка и тем самым будет управлять жилищным кредитованием.

В целом в Российской Федерации на 01.04.2021 г. поданным ЦБР насчитывается 277 кредитных организаций, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты. [48]

В литературе также встречается определение ипотечного жилищного кредитования как целостного механизма реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

Ипотечные жилищные кредиты могут предоставляться:

а) на приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома в качестве основного или дополнительного места жительства; приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участком земли; приобретение земельного участка под застройку;

б) на строительство, реконструкцию, капитальный

ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей);

в) на строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций.

Как принято, кредит для покупки готового жилья (на первичном или вторичном рынке) предоставляется единым разовым платежом. Кредитование же постройки недвижимости проводится поэтапно, это значит что каждый последующий платёж проводится только после завершения очередного этапа строительства.

Можно привести и другую классификацию ипотечного кредитования:

- по сроку (от 3 до 30 лет);
- по валюте кредита: в отечественной или иностранной валюте;
- по виду процентной ставки: фиксированная, плавающая, комбинированная;
- по виду заемщиков: сотрудники оборонно-промышленного комплекса, социально-значимые категории граждан (молодые семьи, многодетные семьи, ветераны боевых действий, госслужащие, врачи, учителя и др. категории) и др.;
- по степени аффилированности заемщиков с банком: ипотечные кредиты могут предоставляться: сотрудникам банков; сотрудникам фирм – клиентов банка; клиентам риэлтерских фирм; лицам, проживающим в данном регионе; всем желающим;
- по объекту: на первичном или вторичном рынке ипотечного жилищного кредитования;

- по возможности досрочного погашения: с или без права досрочного погашения.

Ипотечное жилищное кредитование соответствует принципам любого кредита: срочности, возвратности, платности, целевого назначения. Кроме того, ипотечное жилищное кредитование соответствует принципам обеспеченности, обязательности, гласности (публичности), старшинства (приоритета).

Принцип обеспеченности заключается в необходимости защиты имущественных прав кредитора в случае нарушения заемщиком принятых на себя договорных обязательств.

В соответствии со ст. 329 ГК РФ «...исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором». В соответствии со ст. 2 ФЗ № 102 от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «...ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом».

Для банковского ипотечного жилищного кредитования обязательным является принцип целевого назначения, предусматривающий использование выданного заемщику ипотечного кредита строго на конкретную цель - на строительство определенного объекта недвижимости, на его покупку и так далее.

Принцип обязательности заключающийся в том, что

сведения об ипотеке обязательно должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), ведение которого осуществляется на основании ФЗ № 122 от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Принцип гласности (публичности) означает возможность ознакомления с данными ЕГРП (данными ипотечной книги) любого заинтересованного лица, которое может получить информацию относительно интересующего его объекта недвижимости.

Согласно п.1. ст. 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «...сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, являются общедоступными и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц...» А в соответствии со ст. 26 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» «...государственная регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке».

Принцип старшинства (приоритета), который предполагает приоритет предыдущей ипотеки над последующей. Таким образом, кредитор, заключивший самый ранний по времени ипотечный договор, имеет преимущество в удовлетворении своих денежных требований перед последующим кредитором.

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование представляет собой инструмент по приобретению жилья и защиты интересов кредитора посредством использования залога недвижимости. Оно представляет собой систему реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продаж и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. В рамках системы определяются организация, условия предоставления ипотечных жилищных кредитов.

## **1.2 Виды банковских ипотечных жилищных кредитов**

Банковское ипотечное жилищное кредитование – это кредитование банком под залог жилой недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

В зависимости от объекта кредитования можно выделить несколько видов ипотеки: [22, с.126]

1. Ипотека на квартиру в новостройке или приобретенную на вторичном рынке – в настоящее время является наиболее распространенным видом ипотеки и широко предлагается банками;

2. Ипотека на городской или загородный дом (коттедж) – основным требованием, которое предъявляют банки к предмету залога в виде частного дома или коттеджа, является его ликвидность в течение всего срока кредитования.

Более ликвидными являются городские частные дома, в то время как выдача данного вида ипотеки под залог загородной недвижимости является для банков более рискованной;

3. Ипотека на комнату в коммунальной квартире - в отличие от стандартной ипотечной программы, при оформлении данного вида ипотеки, заемщику необходимо будет предоставить отказ других соседей по квартире от права преимущественного приобретения собственности (нотариально удостоверенный), либо заявление - уведомление о том, что предложение от продавца поступало и осталось без ответа (также нотариально удостоверенное).

Наиболее охотно банки выдают этот вид ипотеки в случае, если у заемщика уже имеется в данной коммунальной квартире одна или несколько комнат в собственности, и он желает выкупить последнюю комнату, чтобы стать владельцем всей квартиры;

4. Ипотека на долю в жилом помещении - наиболее часто необходимость в выкупе доли жилого помещения возникает в результате развода супругов. Большинство банков неохотно выдают данный вид ипотеки, т.к. велика вероятность притворного характера сделки. Большой шанс будет у тех заемщиков, с момента развода которых прошло достаточно времени и бывшие супруги уже создали новые семьи.

Банки однозначно откажут в выдаче ипотеки на выкуп доли в жилом помещении у близких родственников, т.е. у супруга (супруги), родителей и детей.

Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам (см таблицу 1.1, 1.2, 1.3).

Таблица 1.1 - Классификация ипотечных кредитов [11, с.57]

1	2
---	---

По объекту недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельные участки;</li> <li>- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;</li> <li>- жилые дома; квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;</li> <li>- дачи, садовые дома, гаражи и др. строения потребительского назначения;</li> <li>-воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты;</li> <li>-объекты незавершенного строительства.</li> </ul>
По целям кредитования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- приобретение готового жилья в многоквартирном доме, отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства;</li> <li>- приобретение дач, садовых домиков с участками земли;</li> <li>- приобретение земельного участка под застройку;</li> <li>- на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка;</li> <li>- строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций. Данное кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения его предыдущего этапа.</li> </ul>
По виду кредитора	<ul style="list-style-type: none"> <li>- банковские;</li> <li>- небанковские.</li> </ul>
По виду заемщиков	<p>а) как субъектов кредитования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;</li> <li>- кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья;</li> </ul> <p>б) по степени аффилированности заемщиков кредиты могут предоставляться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сотрудникам банков;</li> <li>- сотрудникам фирм – клиентов банка;</li> <li>- клиентам риэлтерских фирм, клиенты;</li> <li>- лицам, проживающим в данном регионе.</li> </ul>



По способу амортизации долга:	<ul style="list-style-type: none"><li>- постоянный ипотечный кредит;</li><li>- кредит с переменными выплатами;</li><li>- кредит с единовременным погашением согласно особым условиям.</li></ul>
-------------------------------	---

Продолжение таблицы 1.1

1	2
По виду процентной ставки	- кредит с фиксированной процентной ставкой; - кредит с переменной процентной ставкой.
По возможности досрочного погашения	- с правом досрочного погашения; - без права досрочного погашения; - с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.
По величине Первоначального платежа	Сумма кредита может составлять от 50 до 100 % стоимости заложенного имущества
Ипотечные кредиты могут быть:	- обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами); - субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.

Таблица 1.2 - Способы рефинансирования ипотечных кредитов [14, с.69]

Способ рефинансирования	Вид кредитного института
Выпуск ипотечных облигаций	Ипотечные банки
Предварительные накопления заемщиков, государственные субсидии	Стройсберкассы
Собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Универсальные банки
Продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций)	Кредитные учреждения, занимающиеся ипотечным кредитованием и заключившие договор с ипотечным агентством или крупным ипотечным банком

Таблица 1.3 - Классификация кредитов по срокам [11, с.53]

Виды кредитов	Государства			
	Великобритания	Страны континентальной Европы	Соединенные Штаты Америки	Россия
Краткосрочные	До 3-х лет	До 1 года	До 1 года	До 1 года
Среднесрочные	3-10 лет	1-5 лет	1-10 лет	1-3 года
Долгосрочные	Более 10 лет	Более 5 лет	Более 11 лет	Более 3-х лет

Другая классификация выделяет следующие виды ипотеки [9, с.124]:

1. Социальная ипотека – это проект правительства России, направленный на улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием государственной финансовой поддержки и ипотечного кредитования.

Можно выделить несколько способов предоставления социальной ипотеки:

- предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья;
- продажа государственного жилья в кредит по льготной цене;
- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту и др.

В первую очередь стать участниками данного вида ипотеки могут стать «очередники», нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Кроме того, воспользоваться социальной ипотекой могут военнослужащие, молодые семьи, работники бюджетной сферы и др.

2. Коммерческая ипотека применяется для

кредитования как физических, так и юридических лиц.

Коммерческая ипотека выдается тем гражданам, которые не нуждаются в приобретении жилья, исходя из социальной нормы, но желают улучшить свои жилищные условия.

Виды ипотеки в зависимости от условий предоставления кредита: стандартная или типовая ипотека. Сущность данного вида ипотеки заключается в том, что заемщик получает от кредитора (банка) определенную сумму денежных средств на приобретение (под залог) недвижимости, которая впоследствии погашается ежемесячными выплатами. Как правило, в каждый расчетный период эти выплаты одинаковы. Одновременно с основной выплатой заемщик обязан уплачивать и проценты, назначенные по кредиту [18, с.123].

Ипотека с переменными выплатами. При данном виде ипотеки основная выплата и проценты выплачиваются раздельно друг от друга.

Например, заемщик сначала выплачивает полностью сумму кредита, а после этого производит выплату процентов. Другой вариант - заемщик выплачивает взятую им в кредит сумму только в конце срока кредитования, после чего погашает также и проценты.

Ипотека с нарастающими платежами - предусматривает выплаты, нарастающие на протяжении всего срока погашения ипотека. Зачастую данный вид ипотеки используют владельцы сдаваемой в аренду недвижимости, исходя из того, что арендные платежи ежегодно будут увеличиваться.

«Пружинная» ипотека - вид ипотеки предусматривает регулярные равнозначные выплаты в счет погашения долга,

например, в течение первого времени погашения заемщиком выплачиваются только проценты, а в последующее время проценты и основной долг.

Ипотека без первоначального взноса – в этом случае заемщику необходимо либо использовать под залог уже имеющееся у него жилое помещение, либо взять другой вид кредита (например, потребительский) и использовать его в качестве первого взноса. Данный вид ипотеки в настоящее время не слишком распространен, т.к. связан с дополнительным риском для банка.

Ипотека с участием применяется при выдаче ипотеки с целью финансирования доходной недвижимости. В этом случае банк, кроме регулярных выплат основного долга и процентов, получает также выплаты, получаемые заемщиком от использования приобретенного им объекта недвижимости [24, с.95].

Платить по ипотечному кредиту можно по двум схемам.

Дифференцированными платежами, при которых ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.

При дифференцированном способе погашения ипотечного кредита сумма ежемесячного платежа будет исчисляться по формуле:

$A = B + p$ , где  $B$  – сумма основного платежа,  $p$  – начисленные проценты.

Сумма основного платежа рассчитывается образом:

$B = S \div N$ , где  $B$  – сумма основного платежа,  $S$  – сумма основного долга (кредита),  $N$  – количество месяцев.

Таким образом, сумма основного долга (кредита) делится на количество месяцев, на которые выдается кредит. Полученная сумма является суммой основного платежа.

Для расчета начисляемых процентов нужно остаток задолженности умножить на годовую процентную ставку и всю сумму разделить на 12:

$$p = S_n * P / 12,$$

где  $p$  - начисленные проценты,

$S_n$  - остаток задолженности,

$P$  - годовая процентная ставка по кредиту.

Аннуитетными платежами, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

Рассчитать сумму ежемесячного аннуитетного платежа можно по формуле:  $A = K * S$ , где  $A$  — ежемесячный аннуитетный платеж,  $K$  — коэффициент аннуитета,  $S$  — сумма кредита. Коэффициент аннуитета рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  — месячная процентная ставка по кредиту при ежемесячной периодичности платежей (= годовая ставка/12),  $n$  — количество периодов (месяцев), в течение которых выплачивается кредит.

### **1.3. Общая характеристика организации банковского ипотечного жилищного кредитования в РФ**

Условиями функционирования ипотечного кредитования является наличие спроса на ипотечные кредиты и предложений на рынке жилья.

В Российской Федерации существует АО «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере России, который изначально был создан в 1997 г. под названием «Агентство ипотечного жилищного кредитования» постановлением Правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики. Сто процентов акций ДОМ.РФ принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Компания ДОМ.РФ является оператором ряда государственных программ поддержки, запущенных по поручению Президента РФ. Это Государственная программа льготного кредитования на приобретение жилья от застройщиков под 6,5%, «Дальневосточная ипотека», государственная программа поддержки семей с детьми.

ДОМ.РФ осуществляет деятельность на основании 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Чистая прибыль ДОМ.РФ по МСФО за 2020 год составила 26,3 млрд рублей, увеличившись на 6,0 млрд рублей, или 29,4% по отношению к 2019 году. Рентабельность собственных средств — 16,8%.

В структуру ДОМ.РФ входят универсальный ипотечно-

строительный банк – Банк ДОМ.РФ и Фонд ДОМ.РФ, реализующий проект формирования комфортной городской среды в регионах.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 7 декабря 2019 года ДОМ.РФ получил от Минфина 14,6 млрд рублей, которые направлены на возмещение банкам недополученных доходов от выдачи кредитов в рамках государственной программы льготного ипотечного кредитования на приобретение или строительство жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа под 2 %.

«Дальневосточная ипотека» предусматривает выдачу банками ипотеки по ставке 2 % молодым семьям на приобретение жилья в новостройках или владельцам «дальневосточного гектара» на строительство дома.

Молодые семьи также могут приобрести квартиру или дом на вторичном рынке в сельских поселениях или построить дом на любом земельном участке. Максимальная сумма кредита — 6 млн рублей, срок кредита — до 20 лет.

Программа рассчитана на выдачу кредитов по льготной ставке до конца 2024 года. Утвержденный Правительством РФ лимит — 30 тыс. ипотечных кредитов в год на протяжении 5 лет. Средний процент экономии по оплате процентов банку по «Дальневосточной ипотеке» в сравнении с обычной ипотекой составляет 70 %.

В сентябре 2020 года Правительство РФ в рамках программы внесло поправки, позволяющие до конца 2021 года приобрести жилье по программе «Дальневосточная ипотека» на вторичном рынке на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа, ранее



такая возможность была только в сельских поселениях.

Программа льготной ипотеки на приобретение жилья в новостройках реализуется по поручению Президента РФ с мая 2020 года в целях поддержки строительной отрасли и доступности ипотеки в условиях распространения коронавирусной инфекции и роста процентных ставок.

В соответствии с постановлением Правительства РФ возмещением кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам РФ, занимается ДОМ.РФ.

В рамках программы субсидии предоставляются по всем ипотечным кредитам на приобретение квартир в новостройках с апреля 2020 по июль 2021 года. Ставка для заемщика составляет 6,5 %, максимальная сумма ипотечного кредита — 6 млн рублей (в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях— 12 млн рублей).

Банкам компенсируются недополученные процентные доходы в размере разницы между ключевой ставкой, увеличенной на 3 п.п., и ставкой по кредиту для заемщика в течение всего срока жизни кредита.

Изначально установленный Правительством РФ лимит компенсаций составлял 740 млрд рублей (около 247 тыс. кредитов), позже лимит был дважды увеличен на суммы в 160 млрд рублей, в августе и сентябре 2020 года. В ноябре 2020 года Президент РФ предложил продлить программу до июля 2021 года, вскоре было принято постановление правительства, новый лимит по программе составил 1850 млрд рублей.

В июне 2019 года Правительством РФ было принято

решение (Постановление Правительства Российской Федерации от 07.09.2019 № 1170 «Об утверждении Правил предоставления субсидий акционерному обществу «ДОМ.РФ») о том, что заемщики по ипотечным жилищным кредитам (при рождении у них в период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года третьего или последующих детей) получают государственную поддержку для целей погашения задолженности по ипотечному кредиту в размере не более 450 тыс. рублей.

В сентябре 2019 года ответственным за реализацию этой программы был обозначен ДОМ.РФ. Денежные средства направляются на погашение задолженности по основному долгу (что значительно влияет на последующие суммы процентов банку), а в случае если она меньше 450 тыс. рублей, оставшаяся часть суммы может быть направлена на погашение процентов.

Общий объем запланированных на программу средств — 143,8 млрд рублей, запланированное количество участников программы — 369 тыс. семей.

Программа субсидирования ставок по проектам жилищного строительства была утверждена Правительством РФ в апреле 2020 года. Программа рассматривалась как мера поддержки участников строительного бизнеса ряда регионов РФ в условиях пандемии коронавируса.

Согласно ее условиям процентная ставка по кредитам для строительных компаний будет не выше ключевой ставки ЦБ, а недополученную разницу банку компенсирует государство. При этом компания-заемщик должна отвечать ряду требований: не находиться в состоянии банкротства, не иметь задолженности по налогам, проблемных домов, не

иметь просрочек по кредиту, не сокращать штат сотрудников.

31 декабря 2020 года программа была продлена. Программа субсидирования низкомаржинальных проектов применяется только в тех субъектах Российской Федерации, в которых среднедушевые денежные доходы населения за I квартал 2020 года на 15 и более процентов ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации.

Единая информационная система жилищного строительства создана в рамках нескольких федеральных законов. Система представляет собой реестр новостроек по всей стране и обеспечивает граждан открытым доступом к проверенной государством информации о застройщиках, жилищно-строительных кооперативах и объектах строительства в динамике.

АО «ДОМ.РФ» является единственным оператором системы, который осуществляет актуализацию и модернизацию информации.

С 1 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства в России возможно только с использованием счетов эскроу. Процесс перехода отрасли на использование счетов эскроу был полностью оцифрован, все взаимодействие между основными участниками рынка жилищного строительства осуществлялось через Единую систему жилищного строительства, в которой в числе прочего был настроен ежедневный мониторинг ключевых показателей реформы.

С помощью системы осуществляется контроль всех застройщиков и строящихся домов в Российской Федерации, а также реализуются государственные программы поддержки

отрасли. В рамках системы ключевые документы отрасли переведены в машиночитаемый вид. За счет этого сформирована база данных всех строящихся домов с привлечением средств граждан.

Информация по всем объектам обновляется ежедневно. Созданы реестры застройщиков и жилищно-строительных кооперативов, каталог новостроек, единый реестр проблемных объектов. В онлайн-режиме обновляются аналитические интерактивные отчеты, размещенные в открытом доступе, в которых отражены основные показатели рынка жилищного строительства, ввод жилья в эксплуатацию, ипотечное кредитование, продажи квартир с уплатой в компенсационный фонд, статистика по счетам эскроу и другие. [49]

В ЕИСЖС реализовано информационное взаимодействие с системами Росреестра, Главгосэкспертизы, Банка России и другими. Внедрение системы стало дополнительным инструментом контроля в жилищной сфере для государственных органов, в первую очередь Минстора.

Для граждан России запущены сервисы, в том числе сервис проверки новостроек, с помощью которого пользователь имеет возможность проверить информацию по любому строящемуся в стране дому — актуальность проектной декларации и фотографии хода строительства, полноту размещенного застройщиком комплекта документов в соответствии с законодательством, а также соблюдение застройщиком сроков ввода домов в эксплуатацию. Доступна информация о распроданности квартир и средней цене квадратного метра в конкретной новостройке, а также иные сведения, которые могут быть полезны при покупке

строящегося жилья.

Кроме того, система стала ключевым элементом в рамках реализации государственных программ поддержки строительной отрасли России. На ее базе реализованы такие программы, как льготное ипотечное кредитование под 6,5 %, «Дальневосточная ипотека» под 2 %, поддержка многодетных семей с детьми — выплата на погашение ипотечного кредита до 450 тыс. рублей, а также программа субсидирования кредитов застройщиков.

## **Глава 2. Анализ практики ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк**

### **2.1. Ипотечные программы и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов в ПАО Сбербанк**

Ипотечные кредиты необходимы для того, чтобы государство и население могли проходить не только определенные этапы социального, но и экономическое развитие. В особенности это может быть заметным в периоды выхода страны из экономического кризиса.

В это время процесс развития ипотечного кредитования будет оказывать положительное воздействие на реальный сектор экономики, из-за чего может быть приостановлен спад производства в некоторых отраслях промышленности, появляется необходимость в модернизации производственного процесса.

В настоящее время нестабильность экономики в результате пандемии коронавируса привела к снижению предпринимательской и деловой активности, покупательной способности населения. Возможно и уменьшение потребности

физических лиц в ипотечном кредитовании, предоставляемом коммерческими банками.

Однако банки предпринимают усилия для того, чтобы данная услуга была по-прежнему востребована. Это требует от банков совершенствования системы ипотечного кредитования.

Реализации процесса совершенствования ипотеки должен предшествовать анализ деятельности банка в данном сегменте услуг.

ПАО «Сбербанк» является одним из лидеров рынка ипотечного кредитования в России. Он производит выдачу различных видов ипотечных кредитов, которые представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Основные ипотечные продукты ПАО «Сбербанк» для физических лиц [46]

Название продукта	Сумма, тыс. руб.	Срок, месяцев	Ставка, % годовы х	Перво- начальный взнос, %
«Акция на новостройки»	От 300	До 360	7,5	15
«Приобретение готового жилья»	От 300	До 360	От 8,6	15
«Ипотека плюс материнский капитал»	От 300	До 360	От 8,9	15
«Строительство жилого дома»	От 300	До 360	От 10	15

«Загородная недвижимость»	От 300	До 360	От 9,5	15
«Военная ипотека»	—	До 240	От 9,5	15
«Нецелевой кредит под залог недвижимости»	—	До 240	От 12	—
«Акция для молодых семей»	От 300	До 360	От 8,6	—

Основной пакет документов для получения ипотеки включает в себя:

1. Заявление – анкету;
2. Паспорт гражданина РФ или документ, его заменяющий (удостоверение личности для лиц, которые проходят военную службу);
3. Для мужчин в возрасте до 27 лет включительно — военный билет или удостоверение граждан, подлежащих первичной постановке на воинский учет (приписное свидетельство);
4. Документы о семейном положении/наличии детей;
5. Документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость;
6. Документы по кредитуемому объекту недвижимости.

По предоставленным ипотечным программам существуют определенные требования для физических лиц (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Основные требования по ипотечным программам банка ПАО Сбербанк [46]

Показатель и	Описание
-----------------	----------

Возраст	от 21 до 65 лет при условии, что срок возврата кредита по Кредитному договору (Договору об открытии кредитной линии) наступает до исполнения Заемщику 65 лет
Гражданство	Российская Федерация
Стаж работы	<p>При принятии в расчет доходов, не связанных с ведением ЛПХ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— для физических лиц: не менее 6 месяцев на последнем (текущем) месте работы.</li> <li>— для клиентов, получающих заработную плату на счет, открытый в банке / имеющих положительную кредитную историю в ПАО «Сбербанк»: не менее 3 месяцев на последнем (текущем) месте работы.</li> <li>— на клиентов, получающих пенсию на счет, открытый в ПАО «Сбербанк», требование о наличии общего стажа.</li> </ul> <p>Для граждан, ведущих ЛПХ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— наличие записей в хозяйственной книге органа местного самоуправления о ведении гражданином личного подсобного хозяйства в течение не менее 12 месяцев до даты подачи заявки на кредит.</li> </ul>
Регистрация	На территории Российской Федерации по месту жительства или пребывания

При этом стоит отметить, что ПАО Сбербанк в декабре 2020 г. снизил требования по минимальному трудовому стажу на текущем месте работы для оформления ипотеки с 6 до 3 месяцев. Теперь скидка на ставку по ипотеке для зарплатных клиентов составляет 0,5 процентного пункта.

Ранее Сбербанк отменил требование наличия суммарного трудового стажа не менее одного года за



последние 5 лет для всех категорий заемщиков.

## **2.2. Анализ портфеля ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО Сбербанк**

В 2020 году 20 крупнейших банков по объему выданных ипотечных кредитов предоставили 1,7 млн ипотечных кредитов на 4,3 трлн руб. Несмотря на трудности в начале года, связанные с пандемией, 2020-й стал самым успешным годом за всю историю ипотечного кредитования в России: объем выданных кредитов на 51% превысил показатель прошлого года.

ПАО Сбербанк по итогам 2020 года выдал 1006 тысяч единиц ипотечных кредитов на общую сумму 2080,2 млрд. руб. Таким образом, за год число выданных кредитов увеличилось на 53,8%, а объем выдач - 62,3%. При этом доля ипотечных кредитов ПАО Сбербанк от общего объема выданных кредитов физическим лицам составила 46,3 % (+4,4 п.п.) (таблица 2.3).

Таблица 2.3 - Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных в ПАО Сбербанк за 2019-2020 г. [47]

Название показателя	2019 г.	2020 г.	янв-апр 2021 г.
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд. руб.	1281,7	2080,2	846,5
Абсолютное изменение к предыдущему году, млрд. руб.	-	798,5	(к янв-апр. 2020 г., млрд.руб) 444,2
Темп прироста объема, %	-	62,3	(к янв-апр.

			2020 г., %) 110,4
Количество выданных кредитов, тыс.ед.	654	1060	329

По данным таблицы 2.3 построим динамику выдач ипотечных кредитов. (рисунок 2.1)



Рисунок 2.1 Динамика выдач ипотечных кредитов ПАО Сбербанк за 2019-2020 г. [47]

Осуществляя кредитные операции, банк стремится не только к их объемному росту, но и к повышению качества кредитного портфеля.

Таким образом, для эффективного управления кредитным портфелем необходим его анализ по различным количественным и качественным характеристикам как в целом по банку, так и по его структурным подразделениям.

Таблица 2.4 – Объемы кредитного портфеля и портфель

ипотечных кредитов в ПАО Сбербанк [43]

	Объем портфеля на 01.01.202 0, млн. рублей	Объем портфеля на 01.01.202 1, млн. рублей	Изменен ие объема, млн. рублей	Темп прирос та объема , %
Портфель ипотечных кредитов	4 072 4 001,00	4 933 861 697,00	861 696,00	21,2
Кредитный портфель	12227910, 00	14397360, 00	2169450, 00	17,7

Сбербанк в 2020 году увеличил кредитный портфель на 17.7% и составил 12 227 млрд. рублей. Ипотечный портфель вырос на 21,2% за год при поддержке высокого спроса на государственные и собственные программы льготного кредитования, доля которых в выдачах ипотеки составила порядка 30%.

На динамику ипотечного кредитования также повлияла сделка по секьюритизации ипотечных кредитов, без учета которой рост портфеля составил бы 8,3%.

По данным таблицы 2.4 составим диаграмму доли ипотечного портфеля от общего числа кредитного портфеля. (Рисунок 2.2)

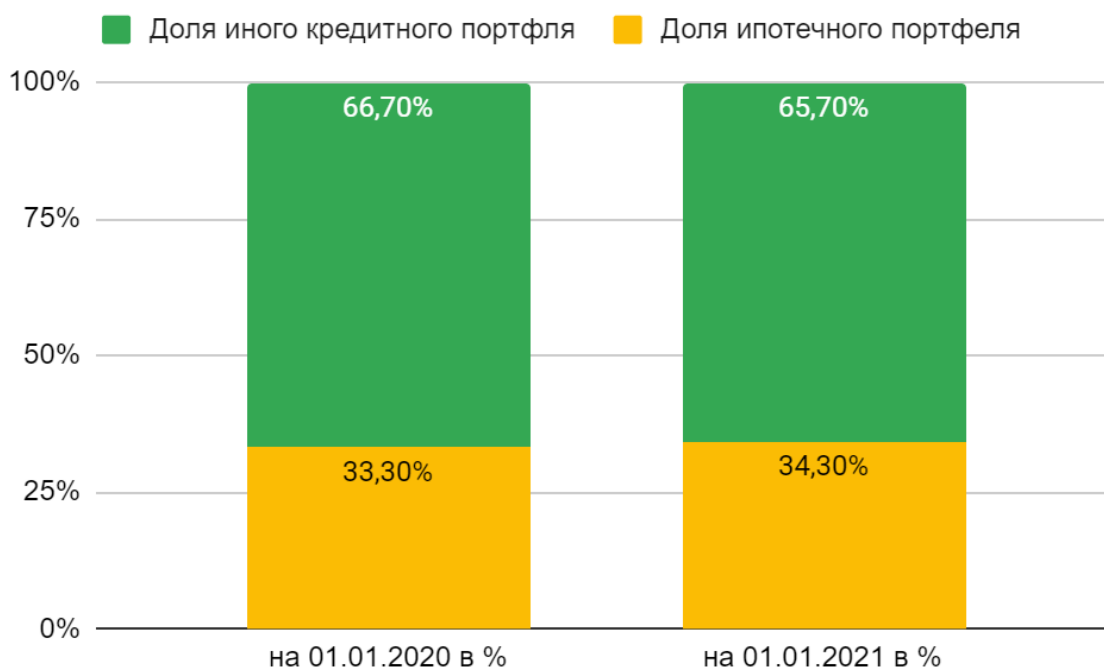


Рисунок 2.2 Динамика доли ипотечного жилищного портфеля от общего кредитного портфеля ПАО Сбербанк по состоянию на начало 2020-2021 гг. [43]

Рекордный объем выдач на рынке ипотеки достигнут благодаря запуску льготной программы ипотеки «6,5%» в апреле 2020 года и снижению процентных ставок по рыночным программам до рекордно низкого уровня: (таблица 2.5).

Таблица 2.5 - Процентная ставка ПАО Сбербанк по программам [45]

Программы:	Средневзвешенная процентная ставка
Новостройка	8%
Льготная «6,5»	5.75%
Семейная ипотека	5%
Вторичный рынок	8,4
Рефинансирование	7,9

По объему выданных кредитов на новостройки в 2020 году ПАО Сбербанк возглавляет первое место среди всех банков (646 млрд. руб., 45% всего объема выданных кредитов крупнейших банков)

Наибольший объем выданных кредитов на вторичном рынке обеспечил ПАО Сбербанк - 185 млрд руб., 66% всей выдачи. В абсолютном выражении в декабре наибольший прирост выдач кредитов на готовое жилье показал ПАО Сбербанк +12,2 млрд. руб., +7% к ноябрю 2020 года.

Лидирующее положение по объему выданных кредитов по программам с господдержкой в 2020 году занимает ПАО Сбербанк - 603 млрд. руб., 45% всей выдачи.

Таблица 2.6 – Структура портфеля ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО Сбербанк по срокам кредитования 2017 – 2021 гг. [44, 45]

Сроки кредитования	На 01.01.2017г.		На 01.01.2018 г.		На 01.01.2019 г.		На 01.01.2020г		На 01.01.2021	
	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %	Сумма, тыс.руб.	Доля, в %
До 10 лет	19 918	21,64	25 032	8,4	62 037	16,49	40 560	20,28	42 354	20,46
10-20 лет	72 112	78,36	195 256	65,51	159 287	42,33	131 348	65,66	137 512	66,42
20-30 лет	-	-	77 768	26,09	154 956	41,18	28 122	14,06	27 153	13,12
Итого:	92 030	100	298 056	100	376 280	100	200 030	100	207 019	100

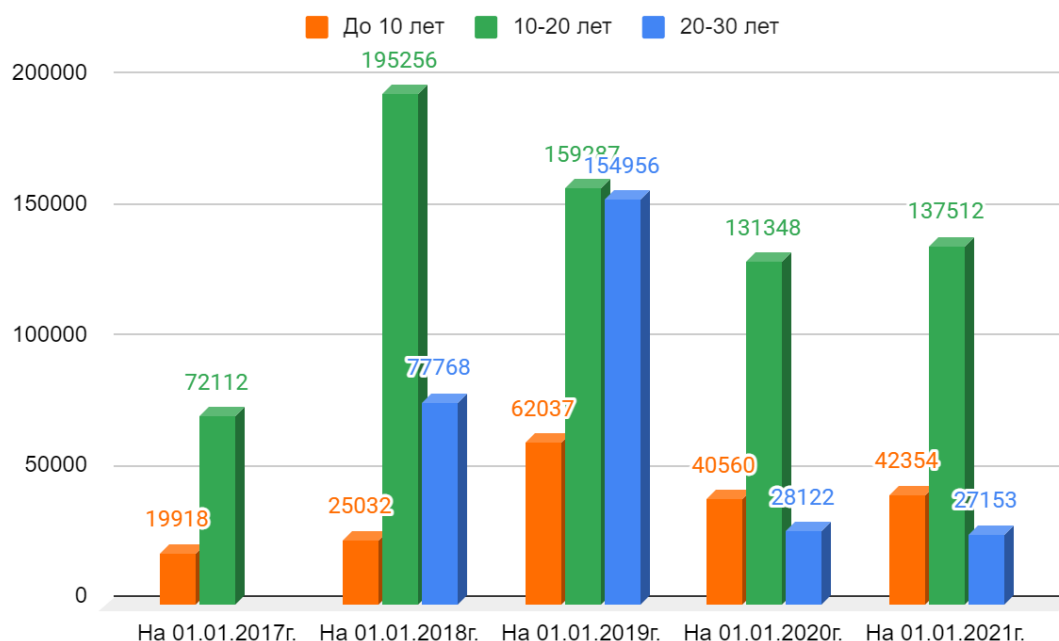


Рисунок 2.3 Объемы ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО Сбербанк по срокам кредитования по состоянию на начало 2017– 2021 гг., тыс. руб. [44, 45]

Анализируя данные таблицы 2.6 можно сделать выводы о том, что в основном население оформляет кредиты на более длительные сроки, основную долю составляют сроки от 10-20 лет, их доля за 2020-2021гг. составляет 65-66%, далее ипотека до 10 лет 20%, от 10 до 30 лет 13-14%

Далее рассмотрим объем выданных ипотечных кредитов по кварталам за 2016-2019, для выявления динамики спада и роста по данному виду кредита в виде таблицы 2.7.

Таблица 2.7 – Объем выданных ипотечных кредитов ПАО Сбербанк за 2016-2019 гг. [44]

Кре- диты	2016г. (тыс. руб)				2017 г. (тыс. руб)				2018 г. (тыс. руб)				2019 г. (тыс. руб)			
	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Ипо- теч- ный	15 25 0	25 36 0	22 33 6	29 08 4	55 18 3	69 17 0	75 81 6	97 88 7	117 569	103 042	81 20 0	74 46 9	38 43 6	473 85	50 34 5	63 86 4



пени и неустойки, начисленных Банком после снижения платежеспособности заемщика и возможность снижения процентной ставки по займам, предоставляемым в рамках первичной реструктуризации ипотечных кредитов, до ставки рефинансирования Банка России [16, с. 70].

Для того чтобы оценить платежеспособность заемщика при ипотечном жилищном кредитовании, банком разработан определенный подход. Анализ показал, что при использовании данного подхода, в банке соблюдаются следующие принципы:

- проводится тщательный анализ на этапе исследования заявки от потенциальных заемщиков;

- реализуется системный подход в процессе проведения оценки (при включении оценки предполагаемого обеспечения);

- проводится исследование личности потенциального заемщика.

Несмотря на положительные результаты деятельности, у банка имелась и просроченная задолженность по кредитам (таблица 2.8).

Таблица 2.8 - Объемы просроченной задолженности заемщиков по предоставляемым кредитам в ПАО «Сбербанк» за 2020-2021 гг., млрд. руб. [44].

Период	Кредитный портфель, млрд.руб.	Активы-нетто, млрд.руб	Просрочка кредитного портфеля, млрд.руб	Доля просрочки в кредитном портфеле, %
01.04.2020	20413,9	28735,7	473,7	2%



01.05.2020	20487,4	28694,9	484,1	2%
01.06.2020	20839,1	28999,5	497,7	2%
01.07.2020	21645,9	30627,5	519,1	2%
01.08.2020	21595,9	30732,6	496,2	2%
01.09.2020	21446,1	30501,7	507,1	2%
01.10.2020	21457,4	31111,3	508,1	2%
01.11.2020	21909,8	31624,8	750,5	3%
01.12.2020	23777,2	34416,8	793,6	3%
01.01.2021	23718,3	34582,4	804,6	3%
01.02.2021	23826,9	34635,1	810,5	3%
01.03.2021	24018,2	35636,2	809,4	3%
01.04.2021	24275,1	36268,6	803,9	3%

На основании анализа данных таблицы 2.8 можно говорить о росте суммы просроченной задолженности в банке в первом квартале 2021 г. по сравнению с 2020 г.

Темп прироста кредитный портфель с апреля 2020 г. по апрель 2021 г. составил 18,9% и составил 24 275,1 млрд.руб., активы вырос на 26,2%, темп прироста задолженности по кредитам составил 69,7%

**Глава 3. Современное состояние, проблемы и  
направления совершенствования банковского  
ипотечного жилищного кредитования в РФ**

**3.1. Современное состояние ипотечного жилищного  
кредитования в российских коммерческих банках**

Ускоренными темпами растет рынок ипотечного

кредитования, что связано прежде всего с ростом номинальных зарплат, особенно самых маленьких, в 2017-2018 годах, снижение стоимости обслуживания долга из-за падения ставок и увеличения сроков кредитования.

Данные Сбербанка говорят, что средняя зарплата клиентов, которые в 2017 году получали до 15 тысяч рублей, в 2018 году увеличилась на 42%. Важным фактором стал рост МРОТ на 48% за тот же период.

За два года с 2018 года по 2020 год произошло снижение стоимости не только новых, но и многих уже выданных кредитов за счет их рефинансирования и снижения ставок самими банками. Это примерно на 20% увеличило потенциальный размер рынка.

По оценке Сбербанка, в 2019 году около 17% выданных ипотечных кредитов и 14% выданных потребительских кредитов были связаны с рефинансированием.

Ипотека неизбежно продолжит расти все последующие годы — останавливать рост вредно и для заемщиков, и для банков, и для экономики.

Несмотря на все риски и вызовы, розничное кредитование на годы вперед остается перспективным направлением развития российской банковской системы.

По итогам 2020 г. согласно совместному исследованию ДОМ.РФ и Frank RG, на двадцать крупнейших банков пришлось почти 96% всего рынка ипотечного кредитования, доля топ-20 банков по итогам года выросла на 2,3 п.п. (таблица 3.1).

Таблица 3.1 - Топ-20 банков по объему выданных кредитов за 2020 г. [52]

Банк	Позиция в рейтинге	доля в общем объеме выдач	
		%	% к 2019г.п.п.
Сбербанк	1(=)	46,3	4,4
ВТБ	2(=)	20,8	-1,3
Россельхозбанк	3 (+3)	3,9	1
Альфа-банк	4 (+1)	3,7	0,7
ФК Открытие	5 (-1)	3,2	0,2
Банк Дом.РФ	6 (+3)	2,7	0,4
Газпромбанк	7 (-4)	2,7	-0,8
Росбанк	8 (-1)	2,4	-0,4
Промсвязьбанк	9 (-1)	2,1	-0,7
Райффайзенбанк	10 (=)	1,5	-0,3
Абсолют-Банк	11 (=)	0,9	-0,8
Совкомбанк	12 (+2)	0,9	0
Уралсиб	13	0,9	-0,1
Банк Санкт-Петербург	14(+1)	0,9	0
АК Барс	15(+4)	0,8	0,3
ЮниКредит Банк	16 (-4)	0,7	-0,5
РНКБ	17 (=)	0,5	0,1
ТКБ	18 (=)	0,4	0,3
Азиатско-Тихоокеанский Банк	19 (+1)	0,4	-0,1
Центр-Инвест	20(-4)	0,3	2,3

Практически все заметные игроки рынка, как самые крупные, так и из второй десятки списка, в прошлом году нарастили объемы ипотечного кредитования.

Сбербанк в 2020 г. по отношению к 2019 г. нарастил объем на 4,4 %, и на рынке ипотечного кредитования занимает 46,3% от общего объема.

Лидерами остаются Сбербанк и ВТБ, выдавшие за год ипотечных кредитов на сумму 2,08 трлн. рублей и 935 млрд. рублей соответственно. При этом объем выдач приходится в большей части на вторичный рынок жилья. Сбербанк выдал 1383,8 млрд. руб, ВТБ 363,5 млрд.руб.

Доля от общего объема выдач топ-20 банками на готовое жилье (49%), еще 34% приходится на новостройки, 14% - на рефинансирование и 2% - на земельные участки и дома (таблица 3.2).

Таблица 3.2 - Объемы выданных банками ипотечных жилищных кредитов по сегментам за 2020г. [52].

Банк	Перв.рын ок	Втор.рын ок	Рефинан - сирован ие	Индивидуаль ный дом
	млрд.руб	млрд.руб	млрд.ру б	млрд.руб
1	2	3	4	5
Сбербанк	645,7	1383,8	40,8	6,9
ВТБ	314,9	363,5	255,1	-
Россельхозбанк	49,6	34	22	68,7
Альфа-банк	83,5	36,8	45,3	0,4
ФК Открытие	64,8	44,3	31,6	0,1
Банк Дом.РФ	50,8	22,9	47,9	0,1
Газпромбанк	56,7	39,3	21,5	-
Росбанк	25,9	43,5	32,1	1,2
Промсвязьбанк	56,3	16	20,5	0,1
Райффайзенбанк	11,6	24,1	32	0,1
Абсолют-Банк	16,6	21,9	0,4	0,2
Совкомбанк	12,5	11,2	0,3	0,5
Уралсиб	н/д	н/д	н/д	-
Банк Санкт-Петербург	25,1	8,4	1	0,1

Продолжение таблицы 3.2

1	2	3	4	5
АК Барс	11,5	13,2	5,1	2,5
ЮниКредит Банк	2,4	8,7	12,7	-
РНКБ	8,2	7,4	3,1	2,6
ТКБ	5,1	6,3	4,8	-
Азиатско-Тихоокеанский Банк	2,8	8,8	4,4	-
Центр-Инвест	н/д	н/д	н/д	н/д
Топ-20 банков	1444	2094,1	581,2	83,6

Уровень одобрения в течение года был стабильно высоким и составил по льготной программе 6,5% – 68%, по рыночным программам – 58% (рис.3.1).

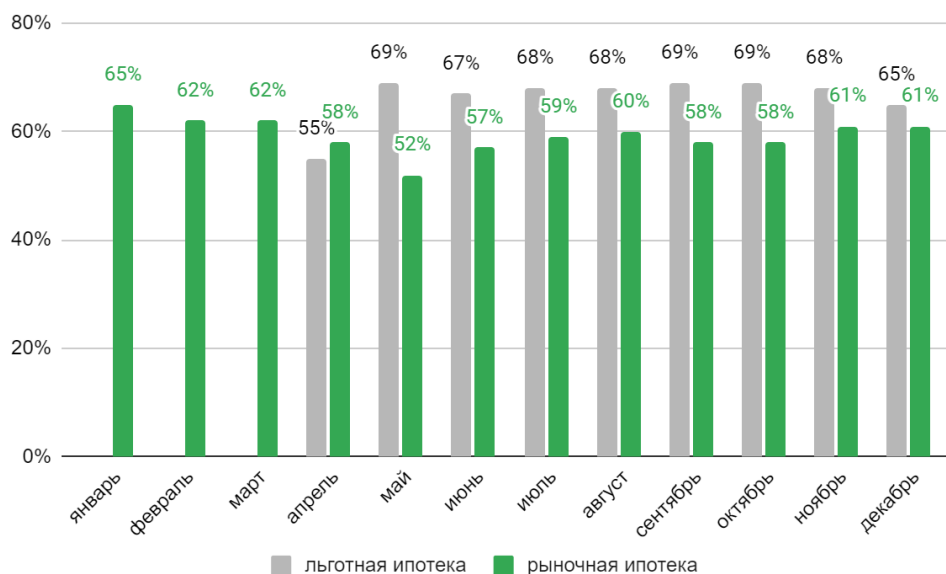


Рисунок 3.1 Уровень одобрения по ипотечным программам банков за 2020 г. в РФ, % [53]

С мая по ноябрь 2020г. уровень одобрения по льготной ипотеки был стабилен и составлял 68-69%. В декабре 2020 этот показатель упал до 65%.

Уровень одобрения по рыночной ипотеки в течении 2020г. Был не стабилен,и колебался от 52% ( в мае 2020г.) до 65% (в январе 2020г.)

В целом динамика была положительная на протяжении всего года.

Несмотря на разницу в ставках по кредитам на первичном и вторичном рынках, основной рост, как и в 2020 г., обеспечен за счет кредитов на вторичном рынке (74% всех выданных в январе-феврале 2021 г. ипотечных кредитов).

На фоне низких ставок по кредитам сохраняется на высоком уровне объем рефинансирования ипотеки. В марте 2020 г. на цели рефинансирования выдано 16,4% всей ипотеки – около 23,8 тыс. кредитов. Новых ипотечных кредитов (без учета рефинансирования) выдано около 121 тыс. – на 24% больше, чем годом ранее. (Рис.3.2)



Рисунок 3.2 Рефинансирование ипотеки в РФ [52]

Заметный рост доли рефинансирования ипотеки наблюдался еще с ноября 2019г. на фоне снижения ставок по

рефинансированию. Наименьшие показатели ставок по рефинансированию были отмечены январе-феврале 2021 г.

По состоянию на 01.03.2021 портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) составил около 10,45 трлн рублей (9,8% ВВП), увеличившись за год на 21,5% (Рис.3.3)



Рисунок 3.3 Ипотечный портфель российских банков и портфель ипотечных облигаций с января 2020 г. по февраль 2021 г., вклад в годовой прирост п.п. [51]

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам свыше 90 дней в декабре 2020г. осталась на уровне начала года (1,3%), в том числе на первичном рынке – снизилась с 1,2% до 1%. По другим кредитам населению – выросла с 7% до 8,5% (Рис. 3.4).





Рисунок 3.4 Доля просроченной задолженности свыше 90 дней по ИЖК в 2020г. [50,53]

Новым направлением демографической политики России является, так называемая детская ипотека. Эта программа действует в отношении семей, которые в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родят или усыновят второго ребенка. Кредитование предусматривает следующие условия:

- ипотека выдается наличными или на банковский счет;
- приобрести можно только жилье в новостройке;
- участвуют в программе граждане РФ;
- ставка 6% годовых предоставляется на 3 года при рождении 2 малыша, на 5 лет – третьего, на 8 – если в период с 2018 по 2022 год родится второй и третий ребенок, далее проценты устанавливаются в стандартном размере.

Динамика рынка ипотечного кредитования по месяцам 2020-2021 представлена на рисунке 3.5

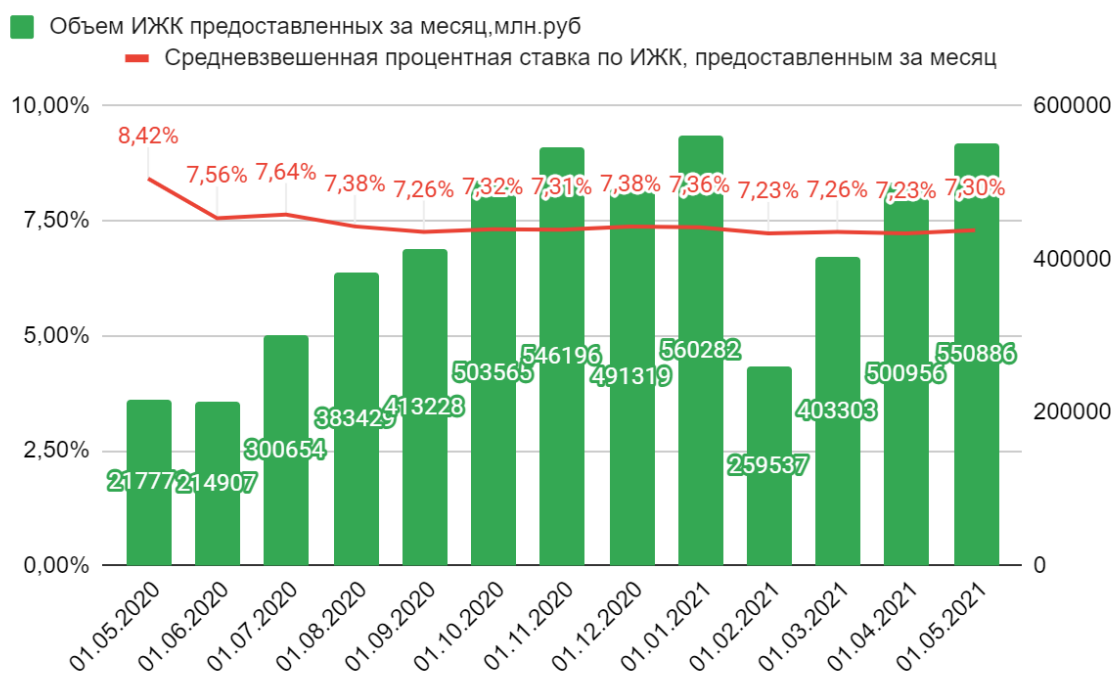


Рисунок 3.5 Объем предоставленных ипотечно-жилищных кредитов за 2020-2021 гг. [50]

Из рисунка видно, что динамика положительная, самый большой объем предоставленных ИЖК был в январе 2021г.и составлял 560282 млн.руб, самый низкий объем в 2021 г. наблюдался в феврале месяца и составлял 259537 млн.руб.

Средневзвешенная процентная ставка за год сократила на 1,12% и в мае месяца составила 7,3%

Выдавая кредиты физическим и юридическим лицам, банк формирует свой кредитный портфель. Таким образом, кредитный портфель банка – это совокупность остатков задолженности по активным кредитным операциям на определенную дату.

Существуют различные классификации кредитного портфеля, среди которых можно встретить деление портфеля на валовой (совокупный объем выданных банком кредитов на определенный момент времени) и чистый (валовой портфель за вычетом суммы резервов на покрытие возможных убытков

по кредитным операциям) [29, с. 76].

Увеличение ипотечного кредитования связывают с изменением технологий обработки заявок на ипотечные кредиты. например, получают распространение онлайн-заявки на получение кредита, которые можно оформить с использованием сети Интернет, не выходя из дома.

Многие банки предлагают и более низкий первоначальный взнос: более 40 активных участников ипотечного рынка в 2019 году предлагали 20% первоначальный взнос, более 30-15%, отдельные банки предлагали и программы с 10% первоначального взноса.

Изменились, в сторону либерализации, и требования кредитных организаций к компаниям-застройщикам: у многих кредитных организаций существуют программы, по которым кредит может быть одобрен и в том случае, когда застройщик не является аккредитованным партнёром банка. Более того, некоторые кредитные организации рискуют выдавать ипотечные кредиты даже не проверяя сведения о доходах и текущем месте работы потенциального заёмщика. Но такая либерализация, по мнению экспертов, может вызвать ухудшение качества кредитного портфеля банков в случае неблагоприятных экономических показателей.

С мая ипотека на новостройки активно росла, при этом доля льготной ипотеки в объеме выдач на первичном рынке составляла 82%, а в июле-октябре показатель достигал 85%.

Льготная ставка на новостройки сделала более доступным приобретение жилья именно в этом сегменте: разница в ставках между первичным и вторичным рынками составляла 1,5-2 п.п. В ноябре наблюдалась коррекция объема выдач после ажиотажного спроса в октябре. (Табл.3.3 и 3.5)

Таблица 3.3 – Топ-5 банков по объему выданных кредитов на новостройку в 2020г. [Составлено автором на основе следующего источника: 51]

Банки	Всего новостроек		Льготная программа «6,5»		Рыночные программы	
	место	млрд.р уб	место	млрд.р уб	место	млрд.ру б
Сбербанк	1	645,7	1	472	1	173,7
ВТБ	2	314,9	2	197,9	2	117
Альфа-Банк	3	83,5	3	47,2	4	36,3
ФК Открытие	4	64,8	5	39,2	5	25,6
Газпромбанк	5	56,7	9	17,8	3	38,9

Программы по приобретению строящегося жилья – наиболее выгодные для заемщиков в финансовом плане. Такая недвижимость становится дороже только после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, а на этапе строительства стоимость вполне доступна.

Для банков новостройки представляют собой рискованное вложение капитала, это отражается на условиях ипотеки, поэтому каждый застройщик проходит предварительную аккредитацию своего объекта в банке.

Что же касается жилья в новых строящихся домах, то анализ процентов на ипотеку представлен в таблице 3.4

Таблица 3.4 – Условия ипотеки на новостройку, предоставляемые крупными банками РФ 31.12.2020 года [Составлено автором на основе следующего источника: 45]

Банк	Ставка,	Первоначаль	Стаж	Возраст
------	---------	-------------	------	---------

	%	ный взнос, %	заемщик а, лет	заемщика, лет
Сбербанк	9,3	15	6	21-75
ВТБ	9,8	15	3	21-65
Райффайзенбанк	8,99	15	3	21-65
Газпромбанк	9,2	20	6	21-65
Росбанк	10,74	15	2	20-65
Россельхозбанк	9	20	6	21-65
Транскапиталбанк	9,49	20	3	21-75
ФК Открытие	8,8	15	3	18-65

Из данной таблицы мы видим, что общий трудовой стаж варьируется от 2 до 6 лет, возраст заемщика в основном от 21 года, а средняя процентная ставка на новостройку составляет 9,4%

Таблица 3.5 - Топ-5 банков по объему выданных кредитов на готовое жилье в 2020г. [Составлено автором на основе следующего источника: 51]

Банки	млрд.руб
Сбербанк	1383,8
ВТБ	365,5
Альфа-Банк	44,3
ФК Открытие	433,4
Газпромбанк	39,3

В таблице 3.6 представлен анализ условий по ипотеке на вторичной жилье в крупных банках России.

Таблица 3.6 - Условия ипотечного кредитования на вторичное жилье, предоставляемые крупными банками РФ на 31.12.2020 года [Составлено автором на основе следующего источника: 45].

Банк	Базовая ставка, %	Стаж заемщика, лет	Возраст заемщика, лет
Сбербанк	8,3	6	21-75
ВТБ	7,9	3	21-65
Райффайзенбанк	8,19	3	21-65
Газпромбанк	7,8	6	21-60
Росбанк	8,39	2	20-65
Россельхозбанк	7,95	6	21-65
Уралсиб	8,19	3	18-65
ФК Открытие	8,3	3	18-65

Из данной таблицы мы видим, что общий трудовой стаж варьируется от 2 до 6 лет, возраст заемщика в основном от 21 года, а средняя процентная ставка на вторичное жилье составляет 8,1%

Вывод таков, что условия по предоставлению ипотеки на новостройку и вторичное жилье одинаковы, а вот средняя процентная ставка отличаются на 1,3 %.

При этом динамика цен на новостройки в крупнейших городах России такова: средняя ценовая категория за 1 кв.м на январь 2021г. (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) равен 85 тыс.руб, в январе 2020г. этот показатель был равен 70,3 тыс.руб. За год темп прироста цен на новостройку составил 21,4% (Таблица 3.7)

Таблица 3.7 - Динамика цен на новостройки в крупнейших городах России за 2020-2021 гг. [Составлено автором на основе следующего источника: 54].

Город	Средняя цена за кв.м.на	Темп прироста, в
-------	-------------------------	------------------

	первичном рынке (тыс.руб. за кв.м)			%	
	янв.2021	дек.2020	янв.2020	за месяц	за год
Москва	232,7	227,9	199,8	2,10%	16,50%
Санкт-Петербург	155,4	150,4	125,1	3,30%	24,20%
Казань	101,6	108,1	90,5	-6%	12,30%
Нижний Новгород	97	98,3	71,8	-1,30%	35,10%
Екатеринбург	95,3	100,1	73	-4,80%	30,50%
Уфа	87,5	86,2	78	1,60%	12,10%
Новосибирск	84,1	83,5	68,7	0,60%	22,40%
Пермь	73	72,6	64,5	0,50%	13,20%
Краснодар	71,6	71,9	58,5	0,90%	22,40%
Ростов-на-Дону	70,2	69,7	57	2,20%	23%

В таблице 3.8 представлены средняя ценовая категория на покупку вторичного жилья в городах России. Динамика такова, что средняя ценовая категория за 1 кв.м на декабрь 2020 г. (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) равен 76 тыс.руб, в декабре 2019 г. этот показатель был равен 69,2 тыс.руб. За год темп прироста цен на вторичное жилье составил 9,75%

Таблица 3.8 - Динамика цен на вторичное жилье в крупнейших городах России за 2019-2020 гг. [Составлено автором на основе следующего источника: 55].

Город	Средняя цена за кв.м на вторичном рынке (тыс.руб. за кв.м)			Темп прироста, в %	
	дек.2020	нояб.2020	дек.2019	за месяц	за год
1	2	3	4	5	6
Москва	237	231,8	210,4	2,20%	12,60%

Санкт-Петербург	139,2	134,4	123,2	3,60%	13,00%
Казань	90,5	87,5	80,5	3,4%	12,40%



Продолжение таблицы 3.8

1	2	3	4	5	6
Нижний Новгород	79,7	77,6	68,7	2,70%	16,00%
Екатеринбург	76,6	75,1	71,3	2,00%	7,40%
Уфа	75,5	73,4	71,5	2,90%	5,60%
Новосибирск	77,7	76,6	70,8	1,40%	9,70%
Красноярск	70,6	68,4	61,5	3,20%	14,80%
Краснодар	70,6	69,6	66,2	1,40%	6,60%
Ростов-на-Дону	66,6	65,8	63,1	1,20%	5,5%

Максимальная доля ипотеки на новостройки в 2020 году зафиксирована в июне-августе (37-40%). Доля ипотеки на вторичном рынке в течение года держалась на уровне 48-53%. Доля кредитов на рефинансирование во второй половине года возобновила рост на фоне плавного снижения ставок до исторического минимума по программе до 7,94 п.п. в декабре 2020 года, что на 1,2 п.п. ниже значений декабря 2019 года.

В декабре 2020 г. средневзвешенные ставки предложения снизились до рекордно низких значений и составили:

- новостройки: 7,93% (-0,09 п.п. к ноябрю 2020 г.);
- вторичный рынок: 8,15% (-0,11 п.п.)

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

Ипотечный кредит предусматривает длительный период взаимоотношений заемщика и кредитора (банка). Одним из главных условий надлежащего исполнения оформленных

обязательств является внешняя и внутренняя экономическая стабильность, чего на практике добиться крайне сложно.

Ввиду отсутствия такой стабильности и, напротив, в условиях периодических взлетов и падений на фоне кризисов, рассматриваемый рынок кредитования, к сожалению, имеет целый ряд проблем. Рассмотрим их подробнее.

Несмотря на то, что власти делают постоянные заявления о снижении темпов инфляции в стране, уровень ее по-прежнему достаточно высок и имеет свойство к колебанию. Инфляционные процессы прямым образом негативно влияют на развитие системы ипотечного кредитования, так как подразумевают обесценивание денег. В результате, стоимость привлечения средств для банков не снижается.

В РФ темпы роста доходов населения всегда были ниже темпов роста инфляции. У банков на фоне таких процессов появляются свои проблемы, связанные с оттоком вкладчиков, не желающих держать свои средства на депозитах, процент по которым не покрывает текущий прирост цен.

Из-за инфляции развитие ипотеки осуществляется по пути отдельного предложения для избранных категорий граждан со стабильно высоким уровнем дохода и постоянной занятостью, а не как массовый продукт для всех.

Рынок строительства жилья по сей день имеет массу проблем с прозрачностью и законодательного регулирования. Из-за того, что на рынке действует ограниченное количество строительных компаний-монополий, занимающихся возведением новостроек, между застройщиками попросту отсутствует настоящая конкуренция. В результате

потребители получают искусственно завышенные цены на объекты недвижимости и их постоянное удержание.

Только когда на рынок войдут новые строительные компании, готовые предложить потенциальным покупателям интересные проекты по адекватным ценам, когда они начнут конкурировать между собой за объемы реализации и когда рынок долевого строительства перестанет быть таким непрозрачным, тогда цены на недвижимость в соответствии с этим снизятся и позволят приобретать квартиры за счет ипотеки с не такой кредитной нагрузкой, которая существует сегодня.

Существующие изменения в 214 ФЗ проблемы ипотечного кредитования в новостройке не решат, а только взвинтят цены за счет ухода последних мелких игроков с рынка.

Одним из ключевых ограничений в развитии российского ипотечного рынка является низкая платежеспособность основной доли населения, которая делает жилищный займ и приобретение собственного жилья практически недоступным.

Средняя заработная плата по данным Росстата в Москве на начало 2021 г. составляет 80 тысяч рублей. По регионам эти цифры варьируются, но усредненное значение составляет около 34 тысяч рублей. Для человека с таким доходом кредитное бремя будет довольно тяжелым.

Усугубляющим фактором в рассмотрении данного вопроса является проблема «серых» доходов и зарплат российских граждан. Многие банки, особенно крупные, предлагающие по ипотеке наиболее выгодные условия кредитования, принимают в качестве подтверждения

платежеспособности клиента только официальные документы (справку 2-НДФЛ и копию трудовой книжки).

Постепенно, кредиторы, понимая распространенность проблемы «зарплат в конверте», приняли решение учитывать и скрытые доходы заемщиков. Для этого потребуется подтвердить данные с помощью справки по форме банка, предоставить гражданско-правовой договор и т.д.

Любой банк функционирует, преследуя цель извлечения максимальной прибыли, получаемой, как многие думают, только путем составления кредитного портфеля. В кредитный портфель помимо ипотеки входят потребительские займы, автокредиты и т.д.

Однако помимо дохода, получаемого от клиентов за предоставление заемных средств, финансовые организации могут иметь альтернативные варианты вложений своих денег. К ним относятся инструменты фондового рынка и распространение государственных программ льготного ипотечного кредитования. Именно они подпитывают и финансируют текущий кредитный портфель российских банков.

Ипотечное кредитование предполагает длительный срок возврата заемных средств и долгий период окупаемости оформленной сделки (в среднем ипотека в РФ оформляется на 15-20 лет). И в этом смысле ипотека для банков менее выгодна.

Покупка и продажа ценных бумаг сегодня имеет массу сложностей, связанных с отсутствием должной законодательной базой и повышенными рисками, которые кредитные организации берут на себя в условиях колебаний

экономики. Когда рынок насытится другими продуктами, то очередь дойдет и до ипотеки.

Статистика приводит удручающие цифры: не более 10% российских граждан имеют в собственности жилье, превышающее 18 кв. м. на одного человека. И это при том что жилой фонд имеет свойство устаревать, ветшать и требовать капитального ремонта.

В России сейчас наблюдается острая нехватка жилья – лишь 1% имеют собственные средства для покупки собственной жилплощади и около 20 миллионов человек испытывают крайнюю необходимость в решении жилищного вопроса.

Даже действующие госпрограммы поддержки социально-незащищенного населения в вопросах улучшения жилищных условиях не спасают ситуацию. Многие люди продолжают снимать жилье или проживать в непригодных квартирах и домах. Обычная ипотека по-прежнему остается для них недоступной.

Экономика России имеет критичную зависимость от цен на сырьевые продукты. Общеэкономическая ситуация вокруг нашей страны сегодня складывается не лучшим образом. Постоянно вводимые другими государствами санкции, нестабильность курса рубля, участие в иностранных военных операциях, истощающих государственный бюджет – все это прямым образом влияет на экономически-социальные связи и жизнь даже рядового гражданина РФ.

Падение рубля является следствием обоснованного повышения ставки рефинансирования ЦБ РФ, что, в свою очередь, вынуждает банки повышать ставки по ипотеке. Эти

взаимосвязи являются следствием торможения развития ипотечного рынка в России.

Вопрос миграции внутри страны сегодня стоит также достаточно остро. Население, переселяющееся из неблагоприятных и отдаленных районов страны в крупные экономические центры, способствует повышению спроса на недвижимость в них и, соответственно, росту цен.

Поэтому итоговая стоимость ипотечных займов, связанная с миграционной политикой, может иметь существенную разницу в различных субъектах РФ. К примеру, ипотека в Москве и Пензенской области несравнимы по размеру заемных средств и итоговой переплате.

Общее повышение благосостояния народа и уровня его жизни, выделение целевых средств на жилье в регионах в этой ситуации могут стать фактором расширения географии повышенного спроса на ипотеку и покупку комфортного жилья.

Наличие проблем закредитованности населения можно было отметить еще с начала 2013 года, а в настоящее время могут прекратить выплаты по ипотечным кредитам и те группы граждан, которые до этого времени могли обслуживать свои кредиты без каких-либо проблем.

При проведении анализа удалось выявить наличие следующих проблем в области ипотечного кредитования:

- проблемы, которые связаны с достаточно жесткими условиями для предоставления кредитов;

- проблемы, связанные с ограниченностью ресурсной базы банка, необходимой для предоставления ипотечных кредитов.

Рынок ипотечных ценных бумаг и рефинансирования – относительно новые явления в нашей

экономике. Объем совершаемых на нем операций постоянно растет, но все равно рынок остается неразвитым.

В случае поступательного развития рынка секьюритизации ипотечных портфелей банки смогут получить доступ к источникам длительного финансирования. Однако в данной сфере отсутствует должный контроль со стороны ответственных органов и грамотное законодательное регулирование.

Процессы рефинансирования также сопровождаются массой сложностей, так как много отказов по подаваемым заявкам ввиду незаинтересованности банков в текущих условиях кредитования.

На уровне государства сейчас реализуется несколько крупнейших программ, связанных с получением льгот по ипотеке:

- семейная ипотека под 6% годовых;
- военная ипотека;
- ипотека молодым семьям;
- материнский капитал.

Все эти программы уже включены в общий список программ, которые предоставляет ПАО Сбербанк.

Но есть такая программа как «Квартира для студента», ее предоставляет на данный момент только банк «Кубань Кредит», с ее помощью можно оформить ипотеку со сниженной процентной ставкой, минимальным первоначальным взносом, а также получить скидки от застройщиков.

Подобная программа позволяет оказать существенную поддержку категории граждан-студент в решении жилищного

вопроса, не имеющих собственных сбережений на первоначальный взнос.

На сегодняшний момент участие государства в получении ипотеки российскими гражданами недостаточно. Это показывает практика и статистика объемов ипотечного кредитования.

В процессе предоставления данного вида услуг населению возникают внутренние и внешние проблемы.

К внутренним проблемам относятся:

1. Затягивание сроков рассмотрения заявки от заемщика в кредитной организации

2. Кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму отличную от той суммы, которую заявил заемщик при подаче заявки.

3. Требуются дополнительные расходы, связанные с оплатой услуг риэлторского агентства или ипотечного брокерства.

К внешним проблемам можно отнести:

1. Ограниченную платежеспособность граждан.

2. Недостаточное количество объемов новостроек в маленьких регионах, или как правило, завышенные цены на них.

3. Отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения.

4. Непрозрачные источники доходов граждан

На основе проведенного анализа, представляется целесообразным внести следующие предложения, направленные на совершенствования ипотечного жилищного кредитования в ПАО Сбербанк:



1. Постепенное снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

2. Увеличение среднего срока, на который ПАО Сбербанк выдает ипотечный жилищный кредит.

3. Разработка дифференцированного подхода по каждому заемщику в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья. Например:

- отсрочка платежа до 12 месяцев или же первый год под 0% годовых, на строящееся жилье, сдача которого не запланирована на текущий год.

- «кредитные каникулы»

- снижение процентной ставки по ипотеке на остаток задолженности начиная с 84 месяца, если заемщик платил без просрочек в установленный срок.

4. Введение новой программы для студентов «Квартира для студента» с пониженной процентной ставкой от 7,7% годовых и возможностью получения кредита без первоначального взноса или от 0%. Возраст заемщика от 18 лет. Целесообразно предусмотреть условие, согласно которому если размер первоначального взноса более 30% получение ипотеки возможно по двум документам: документ, удостоверяющий личность, и дополнительный документ на выбор (СНИЛС, водительское удостоверение и т.д.).

5. Упрощение условий подтверждения доходов для клиентов, в т.ч. держателей дебетовых карт, которые уже долго сотрудничают с ПАО Сбербанк.

6. Сотрудничество ПАО Сбербанк с ОАО «РЖД» и внедрение программы льготного ипотечного жилищного кредитования сотрудников ОАО «РЖД» и их семей, а также

для дочерних предприятий, таких как ОАО «Федеральная пассажирская компания».

На данный момент такая программа используется только в банке «Абсолют Банк», где основным требованием к заемщику является - последнее место работы - ОАО «РЖД» (сотрудники ОАО «ФПК» под эту программу не попадают). Приобретение жилья под 8,5% годовых, сроком до 15 лет и отсутствием первоначального взноса.

Стоит отметить, что такая программа для ПАО Сбербанк была бы очень выгодна поскольку большая часть процентов по ипотеки банку выплачивается «Российскими Железными Дорогами». [56]

Субсидия, предоставляемая ОАО «РЖД» , в % годовых:

- 4,00% для категории «Стандартный сотрудник»

- 6,50% для категории «Молодой специалист»

- 7,50% для заслуженных работников с общим стажем от 35 лет

Процентная ставка, уплачиваемая Заемщиком, в случае предоставления субсидии ОАО «РЖД», в % годовых такова:

- 4,50% для категории «Стандартный сотрудник»

- 2,00% для категории «Молодой специалист»

### **Заключение**

Ипотечное кредитование на сегодня является самым перспективным видом кредитования. Развитие системы ипотечного кредитования – это одно из приоритетных направлений современной жилищной политики.

Главной целью развития долгосрочного ипотечного кредитования является обеспечение жильем российских

граждан со средними доходами и увеличение спроса населения на жилье.

Система долгосрочного ипотечного кредитования в России должна в первую очередь опираться на международный опыт развития ипотечного кредитования, учитывать макроэкономические условия (характерные для переходной экономики), высокую инфляцию, ограниченную платежеспособность населения.

Наряду с неблагоприятными для развития долгосрочного жилищного ипотечного кредитования факторами наметился ряд позитивных тенденций.

Во-первых, проблема развития жилищной ипотеки стала находить все большее отражение в различного рода программных документах как на федеральном, так и на региональном уровне (принятие Правительством Российской Федерации Концепции развития системы ипотечного жилищного кредитования, в которой намечены конкретные направления совершенствования законодательной и нормативной базы и на федеральном уровне, и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований).

Во-вторых, несмотря на кризис, поразивший банковскую систему, а отчасти благодаря нему произошло более активное вовлечение банков в операции по кредитованию реального сектора экономики, включая население. Практика показывает, что как только банки получают доступ к долгосрочным ресурсам для кредитования населения, они активно приступают к освоению этого нового для них рынка.

Во второй главе был проведен анализ портфеля ипотечных жилищных кредитов, предоставленных ПАО

Сбербанк, который показал что лидирующее положение на рынке ипотечных жилищных кредитов занимает ПАО Сбербанк это связано прежде всего со снижением процентных ставок, а также высокий объем выдач на рынке ипотеки достигнут благодаря запуску льготной программы ипотеки «6,5%» в апреле 2020 года и снижению процентных ставок по рыночным программам до рекордно низкого уровня.

В третьей главе нами в ходе проведенного исследования были получены выводы, что в 2020 году совокупный ипотечный портфель ПАО Сбербанк увеличился на 32,6%, что несколько ниже показателей предыдущего года (35%), но выше чем в 2018 году (31%).

Также было рассмотрено современное состояние ипотечного кредитования топ-20 банками, лидирующее место на рынке остается у Сбербанка (1 место) и ВТБ (2 место), выдавшие за год ипотечных кредитов на сумму 2,08 трлн рублей и 935 млрд рублей соответственно. При этом объем выдач приходится в большей части на вторичный рынок жилья. Сбербанк выдал 1383,8 млрд.руб, ВТБ 363,5 млрд.руб.

На фоне низких ставок по кредитам сохранился на высоком уровне и объем рефинансирования ипотеки. В марте 2020 г. на цели рефинансирования выдано 16,4% всей ипотеки – около 23,8 тыс. кредитов. Новых ипотечных кредитов (без учета рефинансирования) выдано около 121 тыс. – на 24% больше, чем годом ранее.

По состоянию на 01.03.2021 портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) составил около 10,45 трлн рублей (9,8% ВВП), увеличившись за год на 21,5%

В свою очередь в в 2020 г. произошло повышение стоимости жилья в крупных городах России: на новостройки

за год цена за 1 кв.м. увеличилась на 21,4%,на вторичное жилье на 9,75% ( за исключением города Москвы и Санкт-Петербурга)

В ходе написания выпускной квалификационной работы были разработаны предложения, направленные на совершенствование ипотечного жилищного кредитования в Сбербанке:

1. Постепенное снижение процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

2. Увеличение среднего срока, на который ПАО Сбербанк выдает ипотечный жилищный кредит.

3. Разработка дифференцированного подхода по каждому заемщику в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья. Например:

- отсрочка платежа до 12 месяцев или же первый год под 0% годовых, на строящееся жилье, сдача которого не запланирована на текущий год.

- «кредитные каникулы»

- снижение процентной ставки по ипотеке на остаток задолженности начиная с 84 месяца, если заемщик платил без просрочек в установленный срок.

Введение новой программы для студентов «Квартира для студента» с пониженной процентной ставкой от 7,7% годовых и возможностью получения кредита без первоначального взноса или от 0%. Возраст заемщика от 18 лет. Целесообразно предусмотреть условие, согласно которому если размер первоначального взноса более 30% получение ипотеки возможно по двум документам: документ, удостоверяющий личность, и дополнительный документ на выбор (СНИЛС, водительское удостоверение и т.д.).

Упрощение условий подтверждения доходов для клиентов, в т.ч. держателей дебетовых карт, которые уже долго сотрудничают с ПАО Сбербанк.

Сотрудничество ПАО Сбербанк с ОАО «РЖД» и внедрение программы льготного ипотечного жилищного кредитования сотрудников ОАО «РЖД» и их семей, а также для дочерних предприятий, таких как ОАО «Федеральная пассажирская компания».

На данный момент такая программа используется только в банке «Абсолют Банк», где основным требованием к заемщику является - последнее место работы - ОАО «РЖД» (сотрудники ОАО «ФПК» под эту программу не попадают)

Приобретение жилья под 8,5% годовых, сроком до 15 лет и отсутствием первоначального взноса.

Стоит отметить, что такая программа для ПАО Сбербанк была бы очень выгодна поскольку большая часть процентов по ипотеки банку выплачивается «Российскими Железными Дорогами».[56]

Субсидия, предоставляемая ОАО «РЖД» , в % годовых:

- 4,00% для категории «Стандартный сотрудник»
- 6,50% для категории «Молодой специалист»
- 7,50% для заслуженных работников с общим стажем от

35 лет

Процентная ставка, уплачиваемая Заемщиком, в случае предоставления субсидии ОАО «РЖД», в % годовых такова:

- 4,50% для категории «Стандартный сотрудник»
- 2,00% для категории «Молодой специалист»

### **Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ «О Центральном Банке Российской Федерации» (Банке России): Федеральный закон РФ от 27.06.2002 № 86-ФЗ // Консультант Плюс. Версия Проф.: справ. - прав система
3. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» (в ред. Федеральных законов от 03.02.1996 № 17-ФЗ, от 31.07.1998 № 151-ФЗ, от 05.07.1999 № 126-ФЗ, от 08.07.1999 № 136-ФЗ, от 19.06.2001 № 82-ФЗ, от 07.08.2001 № 121-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 08.12.2003 № 169-ФЗ, с изменениями, внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.02.1999 № 4-П, Федеральным законом от 08.07.1999 № 144-ФЗ)// Вестник Банка России. 2003. №86. с.3-10
4. Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон РФ от 16.07.1998 № 102 (в ред. Федеральных законов от 09.11.2001 № 143-ФЗ, от

11.02.2002 № 18-ФЗ, от 24.12.2002 № 179-ФЗ, от 05.02.2004 № 1-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ)

5. Федеральный закон РФ «Об ипотечных ценных бумагах»: Федеральный закон РФ от 11.11.2003 №152

6. Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 г. № 28

7. Боярская Е.Ю. Заключение кредитного договора – трудоемкий процесс//Банковское кредитование, 2015, № 1, - с. 18-32

8. Банковское дело/ под ред. проф. Лаврушина О.И. - М.: Финансы и статистика, 2019.

9. Букато В.И., Головин Ю.В., Львов Ю.И. Банки и банковские операции в России. - М.: Финансы и статистика, 2020.

10. Веремейкина В.Д. Место ипотечного кредита в системе кредитных отношений (зарубежный и российский опыт организации)//Банковские услуги., 2019, №5, - с 4 – 9

11. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)». - М.: Юристъ, 2018.

12. Исеев Р. Секьюритизация ипотечных кредитов: экономика сделки//Рынок ценных бумаг, 2020 № 12, - с.12-23

13. Исеев Р. Проблемы секьюритизации на современном этапе// Рынок ценных бумаг, 2020, № 10, - с.15-20

14. Коркин В.М. Ссудный рынок России. - М.: Экзамен, 2019.

15. Крысин А. Ипотека – решить проблемы можно только сообща//Банковское дело в Москве, 2020, №3, - с.8-15



16. Косарева Н. Жилищный пакет: проблемы и прогнозы//Недвижимость и ипотека, 2019, №1, - с. 14-19
17. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования: Учебное пособие. - М.: Высшая Школа, 2019.
18. Коган Ю.И. Кредитование в системе источников финансирования жилищного строительства: структурный анализ//Банковские услуги, 2019, №3, - с. 14 – 18
19. Крутов А. Проблемы взаимодействия участников рынка ипотечного кредитования – препятствие для развития массовой ипотеки в России// Открытая экономика, 2020, №4, - с.85 -96
20. Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. – М.: Юридический центр Пресс, 2018.
21. Нахамкин М. Особенности национального кредита// Банковское дело в Москве 2019, №1,- с. 33-40
22. Пастухова Н. Основные модели рефинансирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов// Недвижимость и ипотека. 2014. №12. -с. 35-43.
23. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2018.
24. Развитие национальных систем ипотечного кредитования// Финансовый директор. 2018. №5. - С. 15-24
25. Семибратова О.Н. Банковское дело: уч-к для нач. проф. образования. -М.: изд. центр «Академия», 2003.
26. Санникова Т.А. Развитие ипотечного кредитования в России// Банковское обозрение., 2003, № 3, - с. 16-24
27. Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование. - М.: Издательский дом «Аудитор», 2004.

28. Трускова О. Ипотека: бег с препятствиями// Финанс, 2005, №17 (107), - с. 3-8
29. Тавасиев А. М., Эриашвили Н. Д. Банковское дело. Учебник. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
30. Тавасиев А.М. Банковское дело: базовые операции для клиентов. - М.: Финансы и статистика, 2005.
31. Ясеновец И., Стругацкий И. Кредитный рейтинг ипотечных ценных бумаг// Рынок ценных бумаг, 2004, №3, - с. 45-49
32. Баскаев К. Бесплатного жилья не бывает // Экономика и жизнь.- 2000. - № 7. - С. 29.
33. Бубнова К. Страхование права собственности на недвижимость // Риэлтер. - 1998. - № 2. -С.15-21.
34. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США.— Екатеринбург: Урал. Гос.Экон.Ун-т, 1998.—97с.
35. Верганова Е.В., Горбунова И.В., Сазонова Ю.А., Соколов В.Н. Анализ достоинств и недостатков схем ипотечного кредитования// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 6)/ Отв. ред А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 2000. - С.45-47.
36. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Недвижимость: Регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах. - М.: «Филинь», 2018. - 144
37. Ельцов МИ. Перспективы развития ипотечного кредитования в России// Финансовые проблемы РФ и пути их решения: теория и практика. Материалы Международной научно-практической конференции. - СПб.: Нестор, 2020. - С.65 - 66..

38. Жуков И.В., Щербаков А.И. Ипотечное кредитование затрат на приобретение и строительство жилья// Экономика и предпринимательство в строительстве (выпуск 4): Сб. научи. тр./Отв. ред. А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 2017.-С. 98- 101.

39. Завидов Б.Д. Комментарий к федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». - М.: Издательство «ПРИОР», 2017. - 160 с.

40. Золоторев И.И., Горбунова И.В., Сазонова Ю.А., Соколов В.Н. Инвестиции в жилищное строительство// Экономика и предпринимательство в строительстве: Сб. научи, тр. (выпуск 6)/ Отв. ред. А.И. Щербаков. - Новосибирск: НГАСУ, 2020. - С.45 -47.

41. Золотарев И.И., Ивасенко А.Г., Соколов В.Н. Развитие системы долгосрочного жилищного кредитования населения в России - важнейшая социально-экономическая задача стабилизации общества// Прогнозирование развития регионального строительного комплекса. - Новосибирск: НГАСУ, 2018. - С. 43 - 46.

42. Иванов В. В. Все об ипотеке. - М.: МТ-Пресс, 2018

43. Портал Expert.ru- Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля на 01.01.2021 - Режим доступа:

[https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka\\_2020/tab2/](https://raexpert.ru/rankingtable/bank/ipoteka_2020/tab2/)

44. Финансовая отчетность по МСФО. / Официальный сайт ПАО Сбербанк. Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/financial-results-and-presentations/ifrs>

45. Портал Бробанк.ру - Главная - Ипотека Режим доступа: <https://brobank.ru/ipoteka-na-stroitelstvo-doma/>

46. Портал банковского аналитика (ПАО «Сбербанк») [Электронный ресурс] - Режим доступа: [analizbankov.ru/bank.php?BankId=sberbank-rossii-1481&BankMenu=nadezhnost](http://analizbankov.ru/bank.php?BankId=sberbank-rossii-1481&BankMenu=nadezhnost)

47. Статьи о Сбербанке - Все про ипотечные кредиты Сбербанка -

Режим доступа: <https://brobank.ru/sber-ipoteka/>

48. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования - Режим доступа: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/)

49. Портал Наш Дом.РФ - Сервисы - Каталог новостроек -

Режим доступа: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn>

50. Интерактивное представление актуальных статистических данных (по состоянию на 01.05.2021г.) / Официальный сайт Банка России. Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/pdko/mortgage/ml/>

51. Портал Дом.РФ - Аналитические данные за январь-апрель 2021г. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/>

52. Топ-20 ипотечных банков: итоги 2020 года. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/703/7039f74b25bb67f0ef3fb305e00a1760.pdf>

53. Обзор рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки 2020. Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf>

54. Коммерсант - Динамика цен на новостройки в крупнейших городах России. Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4804888>

55. Коммерсант - Динамика цен на вторичное жилье в крупнейших городах России. Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4635668>

56. Абсолют Банк — ипотека для работников ОАО «РЖД». Режим доступа: <https://absolutbank.ru/personal/loans/mortgage/rgd/>