

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ  
КАФЕДРА ФИНАНСОВ, ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ

**НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В  
СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

Магистерская диссертация  
обучающейся по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит  
магистерская программа Финансовый инжиниринг  
очной формы обучения, группы 09001754  
Логвиновой Анны Сергеевны

Научный руководитель  
доц., к.э.н, доцент кафедры  
финансов, инвестиций и  
инноваций  
Быканова Н.И.

Рецензент  
руководитель  
Дополнительного офиса  
ПАО «Сбербанк России»  
№ 8592/056  
Галкин М.Л.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ПРОЦЕССОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	9
1.1. Экономические аспекты организации розничного кредитования в коммерческом банке .....	9
1.2. Отличительные особенности процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке .....	15
1.3. Организационно-правовые основы регулирования ипотечного кредитования: зарубежный опыт и российская практика.....	24
ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	32
2.1. Рынок ипотечного кредитования России в условиях внешних санкций.....	32
2.2. Анализ ипотечных кредитных продуктов коммерческих банков...	40
2.3. Оценка эффективности реализации программ коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования.....	51
ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ .....	60
3.1. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России....	60
3.2. Пути совершенствования процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке .....	67
3.3. Рефинансирование ипотечных кредитов как перспективный механизм развития розничного кредитования.....	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	82
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	100

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность** исследования магистерской диссертации заключается в том, что коммерческие банки являются одной из главных частей денежного хозяйства, так как их операции связаны с потребностями воспроизводства. Также банки создают связи с торговлей и промышленностью, населением и сельским хозяйством, поэтому они находятся в центре жизни экономики. У сферы деятельности коммерческих банков нет ни национальных, ни географических границ. Они влияют на стабильность денежно-кредитной системы с помощью взаимодействия с федеральными органами исполнения регулирующих и контрольных функций, которые возложены на кредитные учреждения. Кредитование – это банковская услуга, приносящая максимальное количество прибыли. В то же время при реализации кредитных операций у коммерческого банка появляются высокие риски.

В мировой практике развитие экономики неразрывно связано с кредитом, который в различных формах проникает во все сферы хозяйственной жизни. Об этом свидетельствует расширение круга операций банков, в том числе и в области кредитования. В последние годы такая услуга, как кредитование приобретает все большую популярность. Кредитование прочно заняло место основного вида активной банковской деятельности, поскольку:

- во-первых, успешное осуществление кредитных операций ведет к получению основных доходов банков, способствует повышению их устойчивости и надежности, а неудачам в кредитовании сопутствует их разорение и банкротство;
- во-вторых, банки призваны аккумулировать привлеченные и собственные ресурсы для кредитования инвестиций в развитие экономики страны;

– в-третьих, данная деятельность при ее успешном осуществлении приносит прибыль всем ее участникам: заемщикам, кредитным организациям и обществу в целом.

Кредитные операции – это основной источник доходов банков. При этом предрасположенность физических лиц к кредитованию превышает склонность к сбережениям в банковской системе, то есть население становится чистым заемщиком. В условиях инфляции и нереальности создания надежных накоплений, кредит представляет собой единственный источник денежных средств. С другой стороны, для банков большое значение имеет и то обстоятельство, что по мере разбухания кредитных портфелей и увеличения объемов ссудной задолженности возрастают риски и издержки кредитования.

Ипотечное кредитование в большинстве экономически развитых стран является не только основной формой улучшения жилищных условий, но и оказывает существенное влияние на экономическую ситуацию в стране в целом. Система ипотечного кредитования представляет сегодня сложный механизм, состоящий из взаимосвязанных и взаимозависимых подсистем. Значимость ипотеки обусловлена во многом тем положением, которое занимает система ипотечного кредитования в национальной экономике. Именно ипотека позволяет согласовать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и иных кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в общем экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространение ипотечного кредитования населения. Особое место ипотечного кредитования в системе рыночной экономики определяется и тем, что оно является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу. Известно, что Соединенные Штаты Америки в 1936 году после великой американской депрессии вышли из глубокого кризиса во многом благодаря именно своей программе ипотечного кредитования. Многие политики, проводя аналогию,

рассматривают подобную программу как способ выхода из экономического кризиса для России. Наконец, ипотечное кредитование оказывает огромное влияние на мотивацию человека, общественные процессы, протекающие в обществе - человек, имеющий в собственности жилье, заинтересован в стабильности общества.

Развитие ипотечного кредитования является одной из основных задач национальной программы социально-экономического развития во многих странах. Особую актуальность приобретает вопрос формирования и развития ипотечного жилищного кредитования в странах с переходной экономикой. Комплекс мер, направленных на стимулирование развития ипотечного кредитования связан и с необходимостью развития рынка недвижимости и фондового рынка, и с необходимостью проведения налоговой и пенсионной реформы, с банковской реформой и развитием банковского дела в стране.

**Степень научной разработанности проблемы.** Проблемы развития ипотечного кредитования в коммерческих банках рассматривается в работах отечественных авторов: В.О. Борисова, Г.Н. Белоглазова, А.С. Белоусов, И.П. Васильева, Г.Ю. Гусева, С.С. Градская, В.В. Янов, О.И. Лаврушин, Э.Г. Макоева и зарубежных авторов: Е.Д. Кемпбелл, Р.Дж. Кемпбелл, Э. Морсман, Б. Андерсен, З. Боди, Р.К. Мертон и других, но проблема является настолько острой и актуальной в связи, с чем требуется ее дальнейшее изучение.

Изучение системы и различные аспекты проблемы формирования рынка ипотечного жилищного кредитования нашли отражение в трудах зарубежных, и отечественных исследователей. Институциональные основы организации в России рынка, и рынка жилья в частности, исследуются в работах Ю.С. Караваева, В.В. Мандрон, Д.С. Морозов, И.П. Олейникова, Э.Е. Тихонов, А. Фрей.

**Цель исследования магистерской диссертации** определить основные направления развития ипотечного кредитования в современных экономических условиях.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- рассмотреть экономические аспекты организации розничного кредитования в коммерческом банке;
- описать отличительные особенности процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке;
- изучить рынок ипотечного кредитования России в современных условиях внешних санкций;
- проанализировать ипотечные кредитные продукты коммерческих банков;
- оценить эффективность реализации программ коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования;
- исследовать тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России;
- определить пути совершенствования процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Объектом** исследования магистерской диссертации является процесс ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Предметом** исследования магистерской диссертации являются экономические отношения, которые возникают в процессе ипотечного кредитования в коммерческом банке.

**Теоретической базой** исследования являются: научные работы отечественных и зарубежных специалистов в области ипотечного кредитования в коммерческом банке, таких как Белоглазова Г.Н., Лаврушин И.О., Янов В.В., Мертон Р.К., Боди З. и многие другие, печатные и электронные источники.

**Методологической базой** исследования являются следующие принципы и методы: системного подхода, экономико-статистического моделирования, сравнительного технико-экономического анализа, экспертных оценок, морфологического анализа, абстрактно-логического

анализа, и графико-аналитический метод, позволяющий наглядно представить информацию.

**Информационной базой исследования** являются: финансовая, бухгалтерская и статистическая отчетность: Публичного акционерного общества «Сбербанк России», Банка ВТБ (публичного акционерного общества), Публичного акционерного общества «МТС-Банк», «Газпромбанк» (Акционерного общества), законодательные акты, регламентирующие деятельность коммерческих банков в процессе ипотечного кредитования последними физическими лиц, статьи из периодических изданий, материалы сайтов и многие другие, печатные и электронные источники.

**Научная новизна** работы заключается в разработке теоретических положений, методических и практических рекомендаций по повышению эффективности деятельности коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования в современных экономических условиях. Основные результаты, которые определяют научную новизну проведенного исследования, заключаются в следующем:

- систематизированы основные подходы к многогранному понятию ипотечное кредитование, его особенностям и отличительным чертам, заключающимся в неременном залоге недвижимого имущества, довольно часто наличии первоначального взноса и долгосрочном характере предоставляемого кредита;

- выявлены основные проблемы развития российского рынка банковского кредитования ипотечных ссуд, которые включают: низкую платежеспособность граждан, монополизацию рынка ипотечного кредитования, инфляция и современная общеэкономическая ситуация с стране;

- проанализирована эффективность деятельности коммерческих банков на рынке ипотечного банковского кредитования, что способствует разработке рекомендаций по совершенствованию ипотечных продуктов в коммерческих банках;

– определены пути повышения эффективности реализации продуктов коммерческими банками на отечественном рынке ипотечного кредитования, включающие: совершенствование имеющихся ипотечных программ и разработку новых, а так же использование механизма рефинансирования в коммерческими банками, как перспективного направления ипотечного кредитования в современных экономических условиях.

**Практическая значимость исследования** магистерской диссертации заключается в том, что достижение намеченных целей позволит определить направления развития ипотечного кредитования в современных экономических условиях, а выводы, полученные в процессе исследования, могут быть использованы специалистами, разрабатывающими предложения по ипотечным кредитным продуктам для повышения эффективности деятельности на рынке ипотеки.

**Апробация результатов работы.** Результаты исследования докладывались на VI Международной научно-практической конференции: «Актуальные проблемы развития экономических, финансовых и кредитных систем» (Белгород, 12 сентября 2018 г.).

**Публикации.** По результатам исследования опубликовано 6 научных статей, в том числе: 1 публикация в журнале из перечня ВАК, 2 публикации в сборниках трудов РИНЦ, 3 публикации в сборниках международных, всероссийских и региональных научно-практических конференций.

**Структура работы** состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Работа изложена на 101 страницах печатного текста и содержит таблицы и рисунки.

## ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ПРОЦЕССОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

### 1.1. Экономические аспекты организации розничного кредитования в коммерческом банке

В мировой практике развитие экономики неразрывно связано с кредитом, который в различных формах проникает во все сферы хозяйственной жизни.

Кредит можно рассматривать как неотъемлемый элемент экономического роста, условие и предпосылку развития современной экономики, в связи с чем кредитование в современных условиях получило широкое развитие, увеличиваются объемы кредитования и расширяется перечень кредитных продуктов, которые предоставляют коммерческие банки [37, с. 138].

Слово кредит происходит от латинского «kreditum» (ссуда, долг). Так же «kreditum» в переводе означает «верую», «доверяю». Кредит – это передача кредитором ссуженной стоимости заемщику на началах возвратности и в интересах общественных потребностей [22, с. 247].

Коммерческие банки осуществляют кредитование двух категорий заемщиков: юридических и физических лиц, что способствует развитию кредитных продуктов в двух направлениях. К кредитным продуктам, предоставляемым юридическим лицам относятся: кредитование малого, среднего и крупного бизнеса, проектное финансирование, овердрафт, лизинг, факторинг и т.п. К розничным кредитным продуктам относят: автокредит, ипотеку, кредитные карты, потребительский кредит и т.п. [87].

На рис. 1.1. представлены определения понятия розничное кредитование или кредитование физических лиц, общей особенностью которых является то, что кредит предоставляется коммерческим банком физическому, то есть частному лицу.

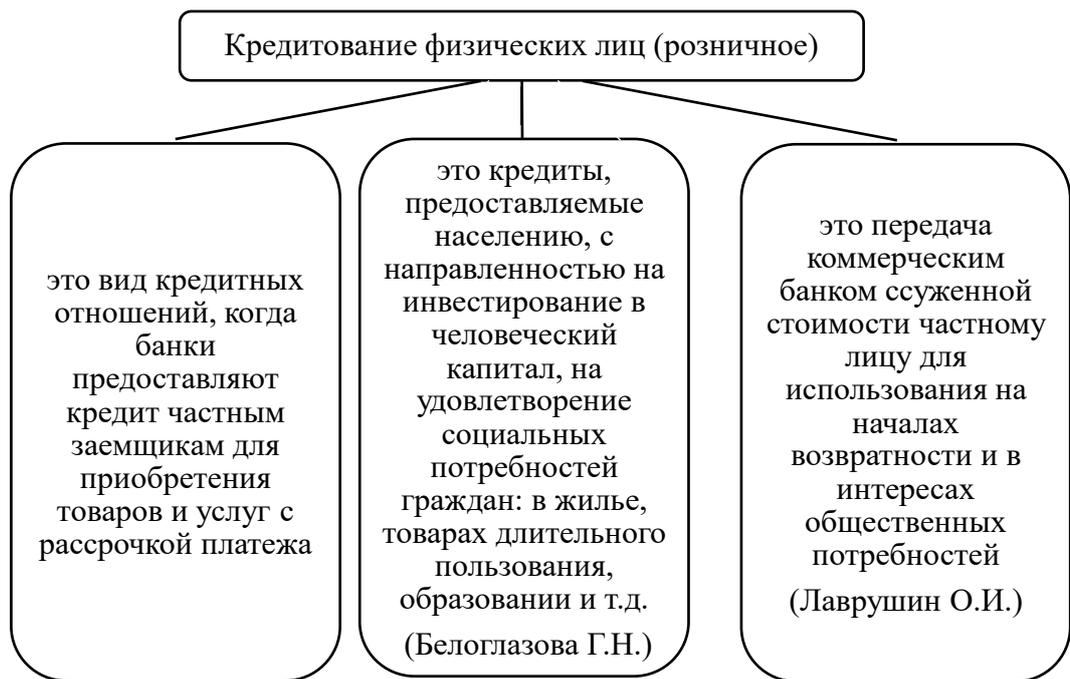


Рис. 1.1. Принципы кредитования физических лиц

Кредитование физических лиц является объективно необходимым, что может быть обусловлено двумя взаимосвязанными факторами:

- с одной стороны, потребность кредитования физических лиц в приобретении различных услуг и товаров довольно часто опережает возможности их обеспечения денежными средствами, то есть существует разрыв между размером текущих денежных доходов населения и сравнительно высокими ценами на имущество длительного пользования или дорогостоящими услугами [31, с. 338];

- с другой стороны, субъекты, которые владеют свободными денежными средствами, имеют возможность получить дополнительные доходы с помощью передачи этих средств заемщику на условиях платности, возвратности, срочности [67, с. 135].

Наличие возможности кредитования физических лиц решает противоречие между относительно высокими ценами на предметы длительного пользования и текущими доходами у населения и

необходимостью их реализации у производителя. Данное обоснование необходимости кредитования физических лиц дает возможность определить его роли: во-первых, кредитование физических лиц позволяет обеспечить расширение внутреннего платежеспособного спроса, что влечет опережающий рост производства и реализации услуг и товаров и, как следствие, рост всей экономики, во-вторых, кредитование позволяет обеспечить повышение качества жизни населения, формирование и развитие ее человеческого капитала [31, с. 338].

Процесс кредитования физических лиц основывается на определенных принципах, которые представлены на рис. 1.2.

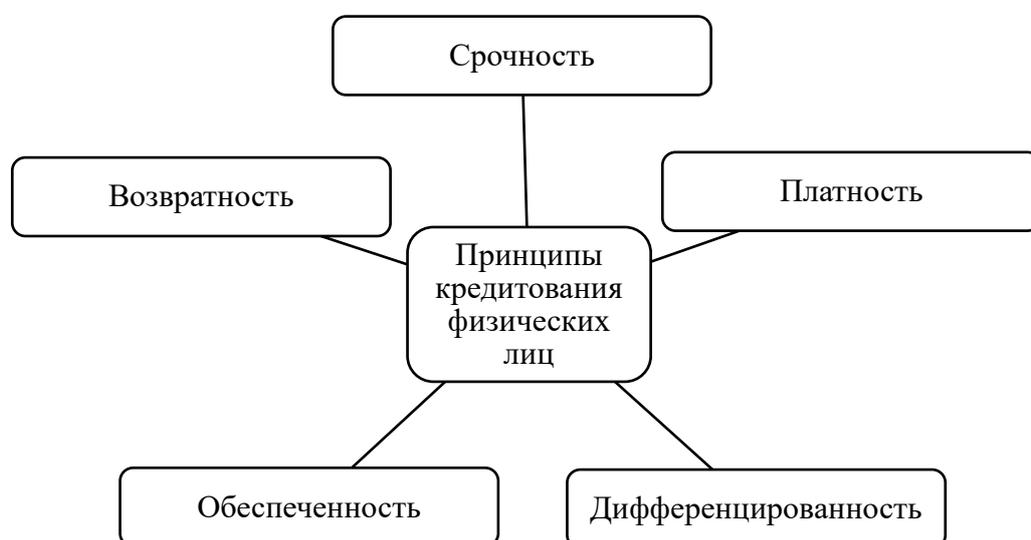


Рис. 1.2. Принципы кредитования физических лиц

Процесс кредитования физических лиц основывается на определенных принципах:

1. Принцип возвратности отражает обязанность исполнения возникшего обязательства, то есть выплаты заемщиком кредитору суммы
2. основного долга в соответствии с зафиксированными в договоре условиями. Всеобщим свойством и основным принципом кредитования, без которого невозможен кредит, выступает возвратность вне зависимости от стадий движения ссужаемой стоимости. Возвратность можно рассматривать

как специфическое свойство, которое определяет черту, которая присуща кредитным отношениям, и благодаря этому возвратность можно называть законом движения кредита, так как он непосредственно выражает его сущность. Поэтому можно говорить о другом базовом принципе кредита - возвратности в определенный срок [54, с. 1106].

3. Принцип срочности подразумевает необходимость возврата не в любое приемлемое для заемщика время, а в заранее точно определенный срок, который зафиксирован в кредитном договоре. Срок кредитования представляет собой предельный срок нахождения предоставленных кредитором средств в распоряжении физического лица – заемщика. Непрерывное обеспечение воспроизводственного процесса денежными средствами, их объемов и темпов роста зависит от соблюдения принципа срочности возврата кредита [90].

4. Принцип платности определяет, что абсолютное большинство кредитных сделок характеризуются возмездным характером, что предполагает выплату определенного вознаграждения кредитору. Процент является денежной формой вознаграждения. Платность кредитования обуславливается, его целью, то есть получением дохода.

5. Принцип обеспеченности означает необходимость защиты имущественных интересов кредитора в случае возможного нарушения заемщиком долговых обязательств и находит практическое воплощение в способах обеспечения исполнения обязательств, которые были установлены законодательством. Коммерческие банки в качестве обеспечения по кредиту, который предоставляется физическим лицам, принимают: гарантии, поручительства, транспортные средства, передаваемые в залог объекты недвижимости и иное имущество. В залог, согласно законодательству, включается имущество, которое свободно от залога и является собственностью заемщика.

6. Принцип дифференцированности отражает необходимость оценки финансового положения кредитополучателя. Однако в настоящее время

банкам довольно сложно адекватно дать оценку реального финансового положения физического лица – заемщика. Анализ кредитоспособности юридических лиц осуществляется при помощи доступной официальной отчетности организации и индивидуального предпринимателя, а получение реальных данных о доходах физического лица является практически невозможным. Причинами чему могут служить: недекларируемые расходы и доходы, «серые» зарплатные схемы, недостоверные справки о доходах [67, с. 135].

Кредит в основном определяется как экономические отношения между кредитором и заемщиком по поводу возвратного движения стоимости. Кредит для физических лиц – представляет собой экономические отношения между кредитором и заемщиком – физическим лицом по поводу возвратного движения стоимости, имеющего непроизводительный характер [42, с. 605].

Кредитная политика коммерческих банков предусматривает предоставление кредитов физическим и юридическим лицам. Довольно часто кредит, который предоставляется физическим лицам, называется потребительским. В нашей стране потребительскими кредитами признаются кредиты, которые выдаются населению [40, с. 126].

Однако трактовка потребительских кредитов в западной банковской практике в отличие от российской несколько иная: потребительскими называют кредиты, которые предоставляются частным заемщикам для последующего приобретения оплаты услуг и потребительских товаров [98].

Классификация потребительских кредитов может быть проведена по различным признакам, представленным в таблице 1.1 [43, с. 102].

Таблица 1.1

#### Классификация розничных кредитов

Признак классификации	Виды кредитов
По целям кредитования	– автомобильный кредит; – нецелевой кредит на потребительские нужды;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– финансовая аренда или лизинг;</li> <li>– ипотечное кредитование;</li> <li>– кредитные карты.</li> </ul>
По направлениям использования (объектам кредитования)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредит на неотложные нужды;</li> <li>– кредит накопительный ремонт индивидуальных жилых домов;</li> <li>– кредит на строительство и приобретение жилья;</li> <li>– кредит под залог ценных бумаг.</li> </ul>
По субъектам кредитной сделки (по облику кредитора и заемщика)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредиты, выдаваемые населению торговыми организациями;</li> <li>– банковские потребительские кредиты;</li> <li>– потребительские кредиты, выдаваемые, работникам-заемщикам непосредственно на предприятиях и в организациях;</li> <li>– потребительские кредиты, предоставляемые кредитными учреждениями небанковского типа (ломбарды, кредитные кооперативы, пенсионные фонды и т.д.).</li> </ul>

Продолжение таблицы 1.1

По срокам	<ul style="list-style-type: none"> <li>– краткосрочные кредиты (от 1 дня до 1 года);</li> <li>– среднесрочные кредиты (от 1 года до 3-5 лет);</li> <li>– долгосрочные кредиты (свыше 3-5 лет).</li> </ul>
По способу предоставления	<ul style="list-style-type: none"> <li>– нецелевые кредиты (овердрафт, на неотложные нужды и т.д.);</li> <li>– целевые кредиты.</li> </ul>
По обеспечению	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Обеспеченные кредиты (страхованием, поручительствами, гарантиями, залогом);</li> <li>– необеспеченные кредиты (бланковые).</li> </ul>
По методу взимания процентов	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредиты с уплатой процентов равными взносами на протяжении всего срока пользования (ежеквартально, один раз в полугодие или по специально оговоренному графику);</li> <li>– кредиты с уплатой процентов в момент погашения кредита;</li> <li>– кредиты с удержанием процентов в момент ее предоставления;</li> <li>– кредит с аннуитетным платежом, то есть с одновременной уплатой процентов за использование кредита.</li> </ul>
По характеру кругооборота средств	<ul style="list-style-type: none"> <li>– разовые кредиты;</li> <li>– возобновляемые кредиты.</li> </ul>
По наличию льготного периода	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредиты без льготного периода погашения;</li> <li>– кредиты с льготным периодом погашения.</li> </ul>
По категориям заемщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредит на общих условиях для всех категорий клиентов;</li> <li>– кредит на льготных условиях (для, пенсионеров, военных).</li> </ul>
По методу погашения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредиты с рассрочкой платежа;</li> <li>– кредиты погашаемые единовременно.</li> </ul>

Таким образом, кредит физическим лицам – представляет собой движение ссуженной стоимости между кредитором и заемщиком, являющимся физическим лицом, в основе, которой лежат базовые принципы кредитования: принцип возвратности, принцип платности, принцип срочности, принцип обеспеченности, принцип целевого характера, для удовлетворения непроизводительных, то есть и инвестиционных потребительских потребностей заемщика. Классификация кредитов физическим лицам может быть проведена по ряду признаков, в том числе по целям кредитования, по направлениям использования, по субъектам кредитной сделки, по срокам кредитования, по способу предоставления потребительские ссуды, по обеспечению, по методу взимания процентов, по характеру кругооборота средств, по наличию льготного периода, по категориям заемщиков, по методу погашения.

## 1.2. Отличительные особенности процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке

Актуальность жилищного ипотечного кредита обусловлена тем, что его использование позволяет разрешить противоречия:

- между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения;
- между денежными накоплениями у одной группы экономических субъектов и необходимостью их использования у другой [38, с. 173].

Отсутствие в нашей стране в течение 70-и лет института частной собственности на недвижимое имущество и института ипотеки привело к негативным последствиям — в значительной степени утерян опыт организации ипотечного кредитования как на уровне кредитного учреждения, так и на уровне государства в целом [64, с. 215].

Если раньше практически единственной возможностью улучшить жилищные условия было получение государственного жилья, то сегодня эта проблема в основном решается гражданами через приобретение или

строительство жилья за счёт собственных сбережений. Ограниченность бюджетных ресурсов сосредоточила внимание государства на решении жилищных проблем лишь отдельных групп населения. Однако основная его часть в настоящее время не в состоянии улучшить свои жилищные условия из-за отсутствия необходимых сбережений [17, с. 29].

Создание системы ипотечного кредитования позволит сделать приобретение жилья доступным для основной части населения; обеспечит взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банков, финансовых, строительных компаний и предприятий стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики [59, с. 135].

Широкое использование кредита является необходимым условием нормального функционирования экономики любого государства. Но кредитование невозможно без серьёзного обеспечения интересов кредитора. Эволюция развития кредитования показала, что наиболее эффективно интересы кредитора могут быть защищены посредством использования залога недвижимости, поскольку:

- недвижимость сравнительно мало подвержена риску гибели или внезапного исчезновения;
- стоимость недвижимости имеет тенденцию к постоянному росту;
- высокая стоимость недвижимости и риск её потери являются мощным стимулом, побуждающим должника к точному и своевременному исполнению своих обязательств перед кредитором [12, с. 491].

Одним из инструментов защиты интересов кредиторов посредством использования залога недвижимости явилась ипотека.

На рис. 1.3. представлены определения понятия ипотечное кредитование или ипотека, общей особенностью которых является то, что кредит предоставляется под залог недвижимого имущества.



Рис. 1.3. Основные подходы к категории «ипотечное кредитование»

В юридическом обороте термин «ипотека» обычно охватывает два понятия:

1. Ипотека как правоотношение — это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды.
2. Ипотека как ценная бумага — подразумевает закладную: долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество.

В связи с вышеизложенным, такой вид кредитования физических лиц как ипотека, можно рассматривать как особую форму обеспечения кредита [53, с. 77].

Классификация потребительских кредитов может быть проведена по различным признакам, представленным в таблице 1.2 [35, с. 163].

Таблица 1.2

#### Классификация ипотечных кредитов

Классификационный признак	Вид кредита
---------------------------	-------------

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;</li> <li>– квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;</li> <li>– дачи, садовые дома, гаражи и др.</li> <li>– 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 (прокладку коммуникаций);</li> <li>– строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций.</li> </ul>
По виду кредитора	<ul style="list-style-type: none"> <li>– банковские;</li> <li>– небанковские.</li> </ul>

## Продолжение таблицы 1.2

По виду заемщиков	<p>1. по субъектам кредитования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям;</li> <li>– кредиты непосредственно будущему владельцу жилья.</li> </ul> <p>2. 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> <li>– всем желающим.</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>
По виду процентной ставки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– кредит с фиксированной процентной ставкой;</li> <li>– кредит с переменной процентной ставкой.</li> </ul>
По возможности досрочного погашения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– с правом досрочного погашения;</li> <li>– без права досрочного погашения;</li> <li>– с правом досрочного погашения при условии уплаты штрафа.</li> </ul>
По величине первоначального	Сумма кредита может составлять от 50 до 100 % стоимости заложенного имущества.

платежа	
Ипотечные кредиты могут быть	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обычные и комбинированные (выдаваемые несколькими кредиторами);</li> <li>– субсидируемые и выдаваемые на общих условиях.</li> </ul>
По способу рефинансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– выпуск ипотечных облигаций;</li> <li>– предварительные накопления заемщиков, гос. субсидии;</li> <li>– собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций);</li> <li>– продажа закладных ипотечному агентству или крупному ипотечному банку, собственные, привлеченные и заемные средства (в том числе займы международных организаций).</li> </ul>
По срокам кредитования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– краткосрочные;</li> <li>– среднесрочные;</li> <li>– долгосрочные.</li> </ul>

К особенностям ипотечного кредитования относятся:

- ипотекой признается залог имущества;
- долгосрочный характер ипотечного кредита (20 — 30 лет);
- заложенное имущество на период действия ипотеки остается, как правило, у должника;
- заложено может быть только то имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения;
- законодательной базой ипотечного кредитования является залоговое право, на основе которого оформляется договор ипотеки и осуществляется распродажа перешедшего к кредитору имущества;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института ее оценки.

Теоретическими исследованиями вопросов ипотечного кредитования занимаются многие отечественные и зарубежные ученые-экономисты. Проблемы ипотечного кредитования представлены на таблице 1.3 [16, с. 731].

Таблица 1.3

### Внешние и внутренние проблемы ипотечного кредитования

Автор	Внешние проблемы	Внутренние проблемы
-------	------------------	---------------------

Гайнитдинова В.И., Булатова А.И.	- низкая развитость оценки стоимости недвижимости и страхования; - несовершенство законодательной базы государства.	- высокий уровень риска ипотечного жилищного кредитования; - низкий уровень доходов населения.
Нехожина Е.А., Прохорова Д.А., Кривошапова С.В.	- ограниченная платежеспособность ипотечных заемщиков; - недостаточное количество объектов ипотечного кредитования и завышенные цены на них (особенно в регионах); - отсутствует система в законодательстве недвижимости; - не развита инфраструктура рынка жилищного строительства; - проблемы социального характера.	- затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации; - кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки; - главным вопросом остается выбор объекта недвижимости, порой спрос на рынке недвижимости превышает предложение.

## Продолжение таблицы 1.3

Артемкина Е.В.	- высокая цена привлеченных ресурсов; - снижение рыночной стоимости залога из-за инфляции; - неопределенность ситуации на рынке недвижимости; - организационные проблемы взаимодействия всех участников; - низкая платежеспособность населения и психологические стереотипы.	- несвоевременное выполнение кредитных обязательств; - высокие риски, связанные с правовыми и судебными тяжбами при отчуждении жилья-предмета залога, а так же с проблематичным выселением должника и продажей на торгах предмета залога; - недостаток свободных финансовых ресурсов у кредиторов; - потенциальное снижение ликвидности капитала банков.
----------------	---	---

К основным участникам системы ипотечного кредитования относят:

- Залогодатель — физ. или юр. лицо, предоставившее недвижимое имущество в залог для обеспечения своего долга.
- Залогодержатель (ипотечный кредитор, банк) — юридическое лицо, выдающее кредиты под залог недвижимого имущества [71].

Однако необходимо отметить, что существуют и другие участники рынка ипотечного кредитования, представленные на таблице в приложении 1 [29, с. 151].

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Ипотека — это кредит, полученный под залог недвижимости. Основными документами для получения кредита, которые определяют взаимоотношения кредитора и заемщика, являются кредитный договор и договор о залоге.

Кредитный договор определяет цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструменты кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), условия страхования ссуды, способ и форма проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размер и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, дополнительные условия по соглашению кредитора и заемщика. Ипотечный договор определяет форму, размер и порядок залогового обеспечения кредита [27, с. 107].

Развитие ипотеки предполагает существование специфических видов ценных бумаг — закладных и ипотечных облигаций.

Закладная — это юридический документ о закладе (залоге) объекта недвижимости, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обязательств под кредит.

Объект залога — недвижимое имущество, служащее обеспечением обязательств заемщика. Объект кредитования — конкретная цель для достижения которой предоставляется ссуда. Поэтому, возможны различные варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования. Например, ссуда на строительство жилья под залог земельного участка [46, с. 45].

Ипотечный рынок — это рынок ипотечных кредитов, которые предоставляются специализированными банковскими учреждениями

домашним хозяйствам с целями приобретения жилого помещения под залог этого (или другого) жилья, а также финансовых активов, которые размещаются на рынке с целями приобретения средств в ипотечное кредитование.

Рынок ипотеки характеризуется развитой институциональной структурой и включает в себя первичный и вторичный рынки. Первичный рынок охватывает сделки жилищных и ипотечных жилищных кредитов, ипотечных жилищных кредитов под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях и в иностранной валюте. Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования в терминологии Банка России включает сделки рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (прав требования).

Система рынка ипотечного кредитования, структурированная по механизму проведения сделок, отражена на рис.1.4 [51, с. 117].



Рис. 1.4. Структура рынка ипотечного кредитования в России

Механизм ипотечного кредитования существенно отличается от механизма формирования кредитных ресурсов в коммерческом банке. В

развитых странах средства для предоставления кредита банк формирует, в основном, путем продажи закладных листов и собственного капитала.

Закладные листы - это долгосрочные залоговые обязательства банка, обеспечение надежными (или совокупными) ипотечными кредитами, по которым выплачивается твердый процент. Закладные листы реализуются ипотечными банками на вторичном рынке инвесторам — другим кредитным институтам (в некоторых странах — любому инвестору).

Вторичный рынок — это процесс купли-продажи закладных ценных бумаг, выпущенных на первичном рынке. Обеспечить первичных кредиторов возможностью реализовать первичную закладную, а на полученный доход предоставить иной кредит на этом же рынке — это главная задача ипотечного капитала [56, с. 100].

Инвестиции в закладные листы считаются надежным вложением капитала, т.к., кроме стабильного процентного дохода, вкладчик гарантирован от риска ипотекой. Конечно, рыночная стоимость заложенного имущества со временем может упасть, но здесь банки могут при реализации закладных предложить разные варианты хеджирования (снижения риска). Продав закладные, кредитор пускает вырученные средства на предоставление новых ипотечных кредитов.

Ипотечное кредитование является неотъемлемым элементом рыночной экономики. Отражая закономерности развития мирового банковского хозяйства, оно является одним из приоритетных инструментов развития бизнеса [63, с. 232].

Эффективное функционирование системы ипотечных кредитных институтов невозможно без наличия соответствующих обеспечивающих элементов (инфраструктуры). Спецификой ипотечного кредитования является его теснейшая связь с оценкой стоимости, страхованием и регистрацией оборота недвижимого имущества, а также с вторичным рынком ипотечных кредитов. В связи с этим функционирование системы ипотечных институтов невозможно без наличия в стране:

- системы регистрации оборота недвижимого имущества;
- страховых организаций (компаний);
- организаций, профессионально занимающихся оценкой стоимости недвижимого имущества [62, с. 203].

Развитая инфраструктура системы ипотечного кредитования обеспечивает эффективность ипотечных операций, повышение защищенности прав субъектов ипотечного кредитования.

Таким образом, ипотека в России выполняет следующие функции: является экономическим инструментом привлечения финансовых средств в сферу материального производства; обеспечивает возврат заемных средств; стимулирует оборот недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны; формирует рынок закладных, производных ипотечных ценных бумаг и др. Важно подчеркнуть, что успешное формирование и развитие национальных систем ипотечного кредитования практически во всех странах стало возможным благодаря активной политике государства, направленной на прямую поддержку и развитие национальной ипотечной системы. Поэтому наблюдаемые в последнее время усилия российского руководства в данном направлении выглядят оправданными как с социальной, так и с экономической точек зрения.

### 1.3. Организационно-правовые основы регулирования ипотечного кредитования: зарубежный опыт и российская практика

Согласно Конституции Российской Федерации статье 40: «Каждый имеет право на жилье» - но, к сожалению, в действительности не каждый имеет свою жилую площадь [1].

Законодательство Российской Федерации, с одной стороны, предоставляет своим гражданам возможность реализации права на жилье

путем предоставления долгосрочной ссуды, а с другой - дает кредитору возможность вернуть непогашенную заемщиком ипотеку, изъяв у заемщика недвижимое имущество являющееся залогом по ипотечному кредиту. Риски, возникающие при ипотечном приобретении жилья, значительно сокращает ипотечная законодательная база [24, с. 24].

Ипотека с юридической точки зрения представляет собой такую систему правоотношений, которые следуют друг за другом или существуют одновременно и направлены на формирование материальных и организационных условий удовлетворяющих потребность граждан в жилище.

Субъекты, входящие в состав данных отношений неоднородны, но при этом основными участниками ипотечных правоотношений выступают кредитор и заемщик. Наиболее долгосрочные отношения возникают именно между кредиторами и заемщиками, они образуют основу ипотеки и имеют долгосрочный характер, вплоть до нескольких десятилетий [14, с. 26].

Основное внимание при развитии в Российской Федерации рынка жилой недвижимости уделяется расширению системы долгосрочной ипотеки, что представляется приоритетным и перспективным направлением жилищной государственной политики на современном этапе. В последние годы ипотечному кредитованию, основанному на залоге недвижимости, уделяется все больше внимания, со стороны государства и населения. До того как был принят Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» практика залога недвижимого имущества в Российской Федерации не была широко распространена [49, с. 96].

Однако в России имеется нормативно-правовая база, которая создает необходимые условия для проведения операций с недвижимым имуществом земельными участками. В настоящее время источники залогового права имеют определенную иерархию:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [2].
2. Федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [9].

3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [11].

4. Иные федеральные законы, которые раскрывают вопросы по залоговым отношениям. К ним относится федеральный закон от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4].

5. Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, законодательные акты субъектов Российской Федерации, нормативно-правовые акты исполнительных органов различных уровней, включая местные органы управления.

6. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», регулирующий обмен ценных бумаг на основе ипотеки, и содержащий вопросы по исполнению обязательств по данным бумагам [10].

7. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [6].

Основной функцией государства при формировании системы долгосрочных ипотечных жилищных кредитов является создание надлежащих нормативной и законодательной баз, цель которых обеспечение прав кредитора – залогодержателя и инвестора, которые предоставляют долгосрочные кредиты, и обеспечение гарантий социального характера, которые предоставляются гражданам, покупающим жилище при помощи ипотеки [52, с. 82].

Новые законы и поправки отражают такие моменты:

- упразднены обязательные нотариальные удостоверения ипотечных договоров;
- упрощена процедура, связанная с обращением взыскания заложенного имущества;
- упрощены операции с закладными документами;

– признанно то, что заложенное имущество, которое составляет покрытие ипотеки, не входит в конкурсную массу организаций-должников [45, с. 97].

Нормативно-правовую базу ипотечного кредитования, которая существует в настоящее время, по мнению экспертов-юристов необходимо доработать. Например, закон об ипотечном кредитовании недостаточно однозначно дает формулировку определения закладной. Необходимо уточнение в разделе о регистрации ипотечных кредитов, потому что на данный момент в тексте не указано, какой именно документ является подтверждением возникновения обязательства, которое обеспечивает ипотека. Недостаточно хорошо развиты механизмы налогового стимулирования как населения, которое получает ипотеку, так и коммерческих банков, являющихся ипотечными кредиторами и инвесторами, которые обеспечивают осуществление рефинансирования коммерческого банка-кредитора [33, с. 102].

Доработка нормативно-правовой базы ипотеки является необходимой, так как ипотечное кредитование представляет собой один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу [23, с. 71].

Важно отметить, что за рубежом ипотечное кредитование намного выгодней, чем в России, что объясняется определенными причинами. Одной из них является низкая процентная ставка по ипотеке, которая, в Европе обеспечивается посредством осуществления ипотечной политики и выпуска долгосрочных облигаций, которые самостоятельно обеспечивают собственную деятельность ресурсами. Так же, низкую процентную ставку по ипотеке обуславливает низкая учетная ставка, установленная в той или иной стране [36, с. 97].

В некоторых зарубежных странах ипотечная система упрощена в значительной степени и достаточно выгодна даже для нерезидента страны. Турция и Испания относятся к наиболее благоприятным из таких стран,

однако не все банки данных стран предоставляют возможность кредита для граждан России. Так в Испании, ипотечные кредиты нерезидентам выдают только некоторые банки: Bankinter, Santander, Bankia и Caja Murcia, в Турции же таких банков всего три: Fortis Bank, DenizBank и Garanti Bank. Кроме перечисленных стран для иностранных граждан ипотека выгодна в таких странах, как Кипр, Италия, Франция и США [44, с. 177].

При этом имеются государства в Европе, взять в которых ипотеку достаточно проблематично, а в некоторых и вовсе не представляется возможным. Такой страной является Болгария. Так банки Болгарии, отличаются высокими процентными ставками (по меркам Европы) – 10%, помимо этого размеры первоначальных взносов должны быть не менее 50% общей суммы. В связи с чем, не каждый гражданин России имеет возможность выполнить подобные условия. К странам, где довольно невыгодно и сложно брать ипотечные кредиты относятся Швейцария и Греция. Что объясняется тем, что в Греции недавно пережила кризис, а в Швейцарии всегда с чрезмерной осторожностью относились к иностранным гражданам. Имеются и такие страны, которые вообще не предоставляют подобные услуги: Тунис, Вьетнам, Таиланд и иные [34, с. 40].

Документы, необходимые для получения кредита, почти одинаковы для всех стран – это документ, который подтверждает личность заемщика. К данным документам относятся заграничные паспорта, карточки социального страхования или водительские удостоверения – образца страны, в которой предоставляется ссуда. Помимо этого, существует необходимость предоставления информации о доходах: справка с постоянного места работы о размерах дохода за последние несколько лет (2-3 года). Также, необходима справка налоговой инспекции, подтверждающая отсутствие наличия задолженности, и декларация о доходах. Кроме того банками запрашивается информация о банковском расчетном счете и сведения выплатах иных ссуд.

Так же, для подтверждения своей платежеспособности, заемщик должен представить документы, которые подтвердят его платежеспособность

относительно первоначального взноса и остальных услуг при осуществлении займа. Обязательна справка, свидетельствующая об отсутствии иных ссуд в банках в России. Некоторые иностранные банки требуют наличие выписки из текущего счета в банке. Обязательный документ это договор, который подтверждает приобретение недвижимого имущества потому, что в основной целью кредита является покупка недвижимого имущества на территории иностранной страны, банк которой предоставляет ипотеку. Все документы должны быть оригинальными и на языке страны, где происходит данная процедура. Причиной отказа в ипотеке может служить то, что заемщику на момент истечения срока ипотеки исполнится 65 лет и более.

Существуют два типа ставок процента в иностранных банках: плавающая и фиксированная. Наиболее надежна фиксированная ставка процента потому, что изменения экономики страны, невозможно предугадать, однако фиксированная ставка процента незначительно выше плавающей. Плавающая ставка процента изменяется каждый месяц. Практически в каждом банке в Европе в основе расчета плавающей ставки процента лежат бенчмарк Euribor и Libor. Наиболее низкая ставка процента во Франции – менее 3%. Следующими будут Великобритания, Израиль, Германия и Кипр – их процентные ставки находятся между 3 % и 4 %. В Испании ипотечная ставка по ссудам выше 4% .

За последние годы ипотека за рубежом значительно изменилась: изменились максимальная и минимальная суммы предоставляемых ссуд. Недавно в Испании банки выдавали 100 % суммы кредита, сейчас же предоставляется не более 60%. Подобные условия существуют в Германии и Израиле. На Кипре и в Великобритании максимальная сумма ссуды 70%, во Франции – до 80%. Такие условия во многих иностранных странах и максимальное значение границы отличается не значительно. В связи с чем становится понятным, почему многие люди отдают предпочтение ипотечному кредиту в рассрочку. Такие условия наиболее выгодны для иностранцев. Довольно редко зарубежные банки предоставляют ипотечные кредиты в более

крупных суммах, но подобное редкость, в основном, такие случаи особых отдельных доказательств.

Кроме максимальной границы выдаваемых кредитов банки осуществляют фиксацию минимальной суммы займа. Часто такие условия предоставляются только нерезидентам потому, что выданная им ипотека несет большие риски и сложнее технически.

Не менее важным условием ипотеки является ее срок выплаты. Самые широкие рамки предлагаются только в США – от 1 года до 30 лет, самые узкие рамки в Турции – от 5 до 15 лет. Остальные иностранные банки предлагают схожие условия: от 5 до 20-40 лет.

Основной недостаток ипотеки в иностранном банке то, что заемщики не являются собственниками жилья до полной выплаты ипотеки. Если же заемщик не выплатит ссуду, имущество могут изъять в пользу фонда или банка, и если заемщик выплачивает ипотеку по графику, закреплённому ипотечным договором [66, с. 94].

Делая сравнение условий ипотеки в Российской Федерации и в Европе, можно отметить значительную недоработку российского ипотечного рынка – незначительное количество институтов кредитования, в следствие чего отсутствует жесткая конкуренция на рынке ипотечного кредитования. Английский рынок ипотеки имеет более 100 тысяч кредитных институтов, из которых ведущие позиции заняты банками и небанковскими строительными обществами. В стране при установлении стоимости займов основным координатором является конкуренция на рынке. Кредиторы пытаются сделать программы наиболее удобными и выгодными, по сравнению с конкурентами. В Российской Федерации подобных тенденций, к сожалению, почти не имеется. В отечественный рынок ипотеки входят несколько наиболее крупных коммерческих банков-кредиторов, которые определяют стоимость продукта, которой и довольствуется заемщик [28, с. 313].

Таким образом, ипотека представляет собой наиболее активно развивающуюся банковскую операцию и одновременно важное условие

улучшения качества жизни населения. В настоящее время не существует кодифицированного банковского законодательства, и тем более, законодательства по ипотечному кредитованию, но выделить нормативно-правовые акты, регулирующие кредитные отношения возможно. К таким относятся Гражданский кодекс Российской Федерации, федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другие законодательные акты, в которых в той или иной мере рассматриваются вопросы залоговых отношений. Изучив условия ипотеки в иностранных банках, можно отметить, что в России ставки процента по ипотеке, выше чем в европейских странах. А в связи с нестабильной экономическо-политической ситуацией в мире, высокой волатильностью курсов валют, ростом инфляции, даже самым крупным и эффективно работающим банкам в России, таким как Сбербанк, ВТБ приходится повышать ставки по ссудам, которые и до этого были высокими. Государству вместе с кредитными организациями необходимо определить пути решения проблем и новые эффективные кредитные инструменты, с помощью которых можно усовершенствовать имеющуюся российскую систему ипотечного кредитования.

## ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

### 2.1. Рынок ипотечного кредитования России в условиях внешних санкций

Эффективность экономики страны зависит в основном от состояния и тенденции развития банковской системы. Происходящие в настоящее время изменения на финансовых рынках требуют переосмысления роли кредитных организаций в развитии российской экономики. Особенно повлияло на это санкции, в связи с присоединением Крыма к России и конфликтом на востоке Украины. Ограничительные политические и экономические меры, введённые в отношении России и ряда российских и украинских лиц и организаций, которые, по мнению международных организаций и отдельных государств, причастны к дестабилизации ситуации на Украине, а также ответные действия России. Инициатором введения санкций с целью международной изоляции России стало руководство США, под давлением которого, рискуя понести экономический ущерб, к санкциям присоединились страны Евросоюза [68].

Если на начальном этапе развития подобных событий правительство старалось отрицать негативное влияние санкций на сферу банковского кредитования, то сейчас Центробанк уже открыто заявляет о том, что политические разногласия оказывают не самое лучшее воздействие на банковскую деятельность. Последствиями введения санкций для банковских организаций стало отсутствие возможности у российских банков получать полноценный доступ к зарубежным финансовым рынкам, что стало причиной удорожания фондирования для финансовых учреждений, оказывающих услуги кредитования на территории России [76].

Коснулось это и рядовых граждан, привыкших часто обращаться в банки за потребительскими займами. Сегодня многие кредитные структуры начали

выдвигать по отношению к клиентам более жесткие требования, а также увеличивать размер процентной ставки, что особенно актуально в случае с потребительскими кредитами. Кроме того, Центробанк в своих заявлениях уже неоднократно отмечал, что нынешняя обстановка с большой вероятностью может привести к ухудшению материального положения различных отечественных предприятий, которые выплачивают кредит. Также следует сказать, что санкции против России стали причиной для существенного увеличения риска роста волатильности курсовой динамики. Все это вместе взятое негативно влияет не только на конкретные кредитные компании, но и на банковский сектор в целом [21, с. 144].

В настоящее время в России институт ипотечного жилищного кредитования представлен системой ипотечного жилищного кредитования, которая включает рынок ипотечных жилищных кредитов и рынок ипотечных ценных бумаг. Посредством системы ипотечного жилищного кредитования осуществляется взаимодействие между рынком недвижимости, рынком банковских кредитов и рынком ценных бумаг. Три этих рынка в свою очередь значительно влияют на социально-экономические процессы в стране. В настоящее время в России доля ипотечного жилищного кредитования составляет около 7% в общем объеме банковских кредитов. Такая малая доля связана с определенным кругом проблем:

- нестабильная экономическая ситуация: финансовый кризис, обвал рубля, как следствие высокая ставка по кредиту;
- снижающаяся покупательная способность граждан;
- отсутствие вторичного рынка ипотечного кредитования;
- слабая стандартизация процедуры выдачи ипотечного кредита;
- неотработанные меры государственной поддержки;
- проблемы дополнительных расходов, связанные с оплатой услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера;
- неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства в целом в РФ.

К показателям, характеризующим рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), относят объемы предоставленных кредитов, долю просроченной задолженности по предоставленным кредитам, средневзвешенную процентную ставку в процентах, средневзвешенный срок кредитования в месяцах. Данные характеризующие, рынок ипотечного жилищного кредитования за период 2014-2018 гг., представлены на таблице 2.1 [91].

Таблица 2.1

Изменение показателей, характеризующих рынок ипотечного кредитования в России в 2014 – 2018 гг.

Дата	В рублях						В иностранной валюте					
	Объем кредитов, млрд. руб.	Тем прироста объема кредитов, %	Просроченная задолженность		Средневзвешенная ставка, %	Средневзвешенный срок кредитования, мес.	Объем кредитов, млрд. руб.	Тем прироста объема кредитов, %	Просроченная задолженность		Средневзвешенная ставка, %	Средневзвешенный срок кредитования, мес.
			млрд. руб.	%					млрд. руб.	%		
01.01.2015	1 533,168	35,4	24,598	1,6	12,4	181	3,197	-22,2	13,740	429,8	7,6	195,5
01.01.2016	1 015,984	-33,7	33,711	3,3	13,3	177,7	0,898	-71,9	21,458	2389,5	9,7	71,7
01.01.2017	1 295,340	27,5	41,144	3,2	12,4	184,2	0,013	-98,6	18,018	138600,0	9,0	198,4
01.01.2018	1 821,072	40,6	48,031	2,6	10,6	187,5	0,011	-15,4	10,876	98872,7	11,0	195
01.01.2019	2 787,117	53,0	54,248	1,9	9,5	196,6	0,008	-27,3	8,717	108962,5	6,45	114

Источник: составлено автором по данным [91]

Из таблицы 2.1 видно, что в 2014-2018 гг. объем кредитов, предоставленных в национальной валюте, увеличился почти в 2 раза, причем в связи с санкциями 2014 года объем кредитов в национальной валюте на 01.01.2015 увеличился почти на треть по отношению к предыдущему году. Но, несмотря на то, что объем кредитов в абсолютном значении имеет тенденцию к росту, за исключением 01.01.2016 г., снижается процент прироста

относительно предыдущего года, однако данная тенденция меняется и на 01.01.2019 объем предоставленных кредитов увеличивается на 53 % относительно 01.01.2018 и составляет 2 787 117 млрд. руб. Рост абсолютного значения объема предоставленных кредитов является положительной тенденцией но, несмотря на это нельзя игнорировать снижение процента прироста объема предоставленных кредитов, необходимо осуществлять мероприятия по контролю и мониторингу данного показателя, для того чтобы в будущем не допустить нулевого или даже отрицательного значения.

За рассматриваемый период 2014-2018 гг. абсолютное значение объема просроченной задолженности имеет тенденцию к росту. Так с 24,598 млрд. руб. в 2014 году объем задолженности увеличился до 54 248 млрд. руб. в 2018 году. Однако необходимо отметить, что доля просроченной задолженности в общем объеме предоставленных кредитов значительно снизилась с 3,3 % наибольшего значения за рассматриваемый период, в 2015 году до 1,9% в 2018 году. Наименьшее значение доля просроченной задолженности имела в 2014 и 2018 гг. и составляла соответственно 1,6 % и 1,9 % [74].

Относительно средневзвешенного срока кредитования можно отметить, что в 2015 году он имел наименьшее значение за рассматриваемый период и был равен 177,7 месяцам, а наибольшее равное 196,6 месяцев в 2018 году.

Средневзвешенная процентная ставка за период 2014-2018 гг. по ипотечному жилищному кредитованию была довольно изменчивой, но не превышала своего наибольшего значения, равного 13,3 % в 2015 году и не опускалась ниже своего минимального значения, равного 9,5 % в 2018 году, причиной чему может служить снижение ставки рефинансирования Банка России в 2018 году до 7,5%.

За рассматриваемый период 2014-2018 гг. объем кредитов, предоставленных в иностранной валюте, снизился более чем в 300 раз, причем основной спад произошел после введения санкций 2014 года. Объем кредитов имеет отрицательную тенденцию, так в 2014 году объем предоставленных кредитов был равен 3,197 млрд. руб., а в 2019 составил 0,008 млрд. руб., что

на 27,3 % ниже значения в 2018 году. Причиной чему может служить нестабильная политическая и экономическая ситуация в стране, следствием чего является высокая волатильность курса валют [75]. За рассматриваемый период 2014-2018 гг. объем просроченной задолженности имеет тенденцию к снижению, за исключением 2015 г. Так ее наибольшее абсолютное значение было в 2015 году и составляло 21,458 млрд. руб., а в 2018 году она имела наименьшее значение и была равна 8,717 млрд. руб. При этом доля просроченной задолженности в общем объеме предоставленных кредитов в 2014 году имела значение 429,8 %, а в 2018 году увеличилась до 108 962,5 %.

Относительно средневзвешенного срока кредитования можно отметить, что наибольшее значение за рассматриваемый период он имел в 2016 году и был равен 198,4 месяца, а в 2015 году наименьшее равное 71,7 месяцам, в 2018 году средневзвешенный срок кредитования составил 114 месяцев.

Средневзвешенная процентная ставка за период 2014-2018 гг. по ипотечному жилищному кредитованию была довольно изменчивой, но не превышала своего наибольшего значения, равного 11 % в 2017 году и не опускалась ниже своего минимального значения, равного 6,45 % в 2018 году [19, с. 150]. Так же можно отметить, что за рассматриваемый период 2014-2018 гг. объем кредитов, предоставленных в национальной валюте, имеет положительную тенденцию, в то время как объем кредитов, предоставленных в иностранной валюте, снижается. Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным в национальной валюте, превышает ставку по кредитам, предоставленным в иностранной валюте, за исключением 2018 года. Причиной чему может служить, более высокий риск, по кредитам, предоставленным в иностранной валюте.

Рост объемов просроченной задолженности ипотечных кредитов, в абсолютном значении, может быть связан с рядом факторов:

- снижение реальных располагаемых доходов населения и неуверенность в стабильности материального положения;

- девальвация рубля, обусловившая рост издержек, связанных с обслуживанием валютной ипотеки;
- относительное падение цен на съемное жилье и, как следствие, рост привлекательности аренды недвижимости;
- недостаточная государственная поддержка ипотечного сегмента финансового рынка, поскольку субсидирование ипотеки, распространяется только на новостройки;
- избыточное, относительно платежеспособного спроса предложение объектов недвижимости;
- перманентное отсутствие длинных денег и недостаточный уровень развития секьюритизации на рынке ипотеки [26, с. 145].

На рис. 2.1. представлены десять регионов, имеющих наиболее значительные объемы выданных кредитов на ипотеку за 2018 год [89].

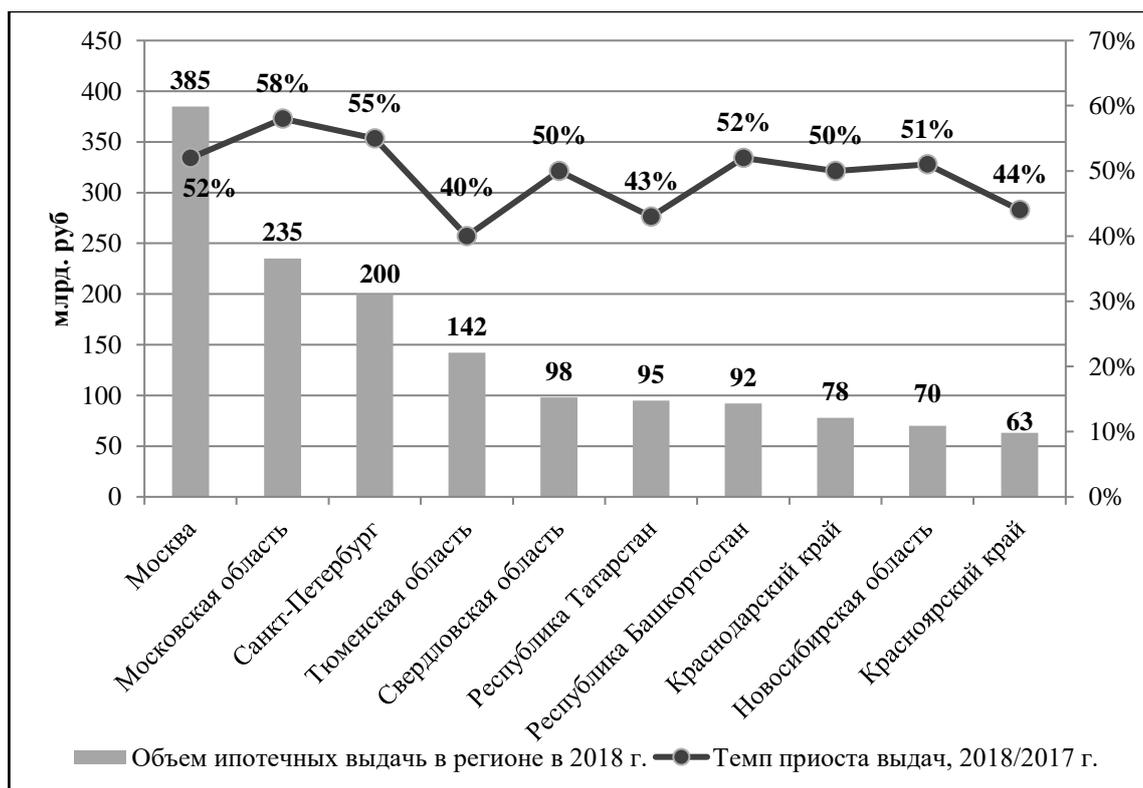


Рис. 2.1. Рейтинг ипотечных регионов в России 2018 году, млрд. руб.

Данные рис. 2.1. свидетельствуют о том, что Москва сохранила в 2018 году лидирующую позицию по объему выданных ипотечных кредитов (385,5

млрд. рублей), при этом прирост выдач в столице составил 52% и оказался несколько выше, чем в целом по стране, составившем 49%. На втором месте по объему выдач – Московская область (252,7 млрд. рублей), замыкает тройку лидеров Санкт-Петербург (200,3 млрд. рублей). Благодаря значительному увеличению ипотечного кредитования Свердловская область потеснила Республику Татарстан и вошла в пятерку лидеров по объему выдач в 2018 году.

Основная роль на рынке ипотечного жилищного кредитования, отводится банкам лидерам в сфере ипотечного кредитования. Банки, которые относящиеся к таким представлены на таблице 2.2 [93].

Таблица 2.2

Рейтинг ипотечных банков по объему ипотечного кредитования в 2014-2018 гг., млрд. руб.

№	2014	2015	2016	2017	2018
1	Сбербанк (2269,800)	Сбербанк (2554,600)	Сбербанк (2750,900)	Сбербанк (3190,600)	Сбербанк (3850,600)
2	ВТБ (795,300)	ВТБ (875,100)	ВТБ (997,700)	ВТБ (1094,700)	ВТБ (1442,000)
3	Газпромбанк (224,277)	Газпромбанк (221,864)	Газпромбанк (234,671)	Газпромбанк (270,110)	Газпромбанк (362,161)
4	Россельхозбанк (53,832)	Россельхозбанк (37,748)	Россельхозбанк (65,758)	Россельхозбанк (73,323)	Россельхозбанк (128,004)
5	Банк Москвы (33,796)	Дельтакредит (29,819)	«ДельтаКредит» (42,004)	Райффайзенбанк (59,200)	Банк ДОМ.РФ <sup>2</sup> (81,691)
6	Дельтакредит (32,936)	Банк Москвы (28,274)	Банк Москвы (41,899)	Дельтакредит (58,564)	Группа Societe Generale в России <sup>3</sup> (71,209)
7	Связь-Банк (23,974)	Абсолют Банк (14,973)	Райффайзенбанк (36,982)	Банк Москвы (57,077)	Райффайзенбанк (63 441)
8	Райффайзенбанк (19,454)	Санкт- Петербург (13,189)	Абсолют Банк (21,276)	Абсолют Банк (27,253)	Абсолют Банк (48,103)
9	Росбанк (19,069)	Возрождение (11,189)	Банк «Возрождение» (19,458)	Уралсиб (27,076)	Банк "ФК Открытие" (33,786)
10	Абсолют Банк (16,048)	Связь-Банк (10,566)	Банк Санкт- Петербург (17,634)	Банк Санкт- Петербург (24,946)	Уралсиб (30,533)

Источник: составлено автором по данным [93]

Из таблицы 2.2, видно, что за период с 2014 по 2018 гг. тройка лидеров остается неизменной и в ней первое место занимает Сбербанк, второе ВТБ и

третье Газпромбанк. Четвертое место за период с 2014 года по 2018 года занимает Россельхозбанк остальные позиции довольно изменчивы. Причиной подобных изменений может быть рост уровня конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования.

В заключение можно отметить то, что в условиях нарастания кризисных тенденций в экономике, просто необходимо говорить о поддержке государством ипотечных программ так же и в нашей стране, потому что, ипотека это нужный и весьма эффективный механизм для решения важных экономических, а так же социальных проблем. Необходимость государственной поддержки на российском рынке ипотечного кредитования обусловлена прежде всего реализуемыми функциями этого инструмента:

- реализация конституционных прав граждан на жилье;
- регулирование темпов развития экономики страны, а так же ее отдельных отраслей;
- перемещение капиталов и привлечение инвестиций в сферы материального производства;
- страхование рисков и обеспечение гарантии возврата заемных средств;
- стимулирование сбыта (оборота) не движимого имущества, когда другие способы экономически не эффективны или же юридически не возможны;
- пополнение бюджетов на всех уровнях [13, с. 147].

Поэтому, для того чтобы ипотечный рынок развивался в сложных современных условиях нужно довольно четко определить принцип регулирования ипотечных кредитов. В свою очередь, все это будет требовать усовершенствования законодательной базы, а еще повышения финансовой грамотности населения [55, с. 11].

Таким образом, анализ динамики объемов выдачи ипотечных кредитов показал, что, не смотря на снижение покупательной способности населения, вызванной негативным влиянием кризисной ситуации в экономике и

снижением доступности ипотечного кредитования, обусловленного ростом процентных ставок, наблюдается рост объёмов предоставленных кредитов. Отрицательной тенденцией является рост задолженности населения по ипотечным кредитам, основную долю задолжников, составляют держатели валютной ипотеки, это вызвано падением курса рубля, в таких условиях становится очевидной необходимость развития программ рефинансирования валютной ипотеки, что без государственной поддержки не является возможным, в противном случае рост курса национальной валюты может вновь оказать сильное влияние на рост просроченной задолженности.

## 2.2. Анализ ипотечных кредитных продуктов коммерческих банков

Рынок ипотечного кредитования представляет собой один из основных сегментов рынка кредитования физических лиц. Рынок ипотеки довольно разнообразен как видами ипотечных кредитов так и его участниками. Одни из ключевых участников рынка жилищного кредитования это банки, осуществляющие ипотечное кредитование. Основными показателями ипотечных программ банков служат: годовая процентная ставка, сумма кредита, срок кредита, первоначальный взнос в процентах, от стоимости недвижимости.

Первым среди тройки лидеров на рынке ипотечного кредитования является ПАО Сбербанк. Ипотечные программы, которые предлагает ПАО Сбербанк на 01.01.2019 г., представлены в таблице 2.3 [96].

Данные в таблице 2.3, свидетельствуют о широком выборе среди видов ипотечных программ в ПАО Сбербанк, где каждый клиент сможет выбрать тот вариант, который подойдет именно ему. Причем программы представленные на таблице 2.3 являются базовыми и при необходимости могут быть изменены с целью максимального удовлетворения потребностей клиентов банка.

Процентная ставка по ипотечным программам имеет весьма широкий спектр и варьируется от 6% годовых по программе: «Ипотека с господдержкой для семей с детьми» до 12% годовых по программе: «Нецелевой кредит под залог недвижимости».

Минимальная сумма ипотечного кредита составляет 300 000 рублей, и является единой для всех разновидностей ипотечных программ.

Минимальный размер первоначального взноса довольно разнообразен и в зависимости от вида программы составляет: 0% для программ: «Нецелевой кредит под залог недвижимости», «Военная ипотека», «Ипотека плюс материнский капитал» и «Рефинансирование ипотеки и других кредитов»; 15% для программ: «Приобретение строящегося жилья» и «Приобретение готового жилья»; 20% для программы: «Ипотека с господдержкой для семей с детьми»; 25% для программ: «Строительство жилого дома», «Загородная недвижимость» и «Гараж или машино-место».

Максимальный срок кредитования составляет 30 лет для всех ипотечных программ за исключением программ: «Нецелевой кредит под залог недвижимости» и «Военная ипотека». Максимальный срок кредитования данных программ составляет 20 лет.

Помимо ипотечных программ ПАО Сбербанк предоставляет своим клиентам возможность реструктуризации ипотечных кредитов, которая включает: изменение валюты кредита (кредит в валюте может быть конвертирован в рубли), увеличение общего срока кредитования (уменьшение суммы ежемесячного платежа за счет увеличения общего срока кредита), предоставление льготного периода (временное снижение суммы ежемесячного платежа за счет предоставления отсрочки по погашению кредита и процентов) [94].

## Ипотечные программы ПАО Сбербанк по состоянию на 01.01.2019 г.

№	Ипотечные программы	Характеристика	Процентная ставка (от), %	Сумма кредита, тыс. руб.		Первоначальный взнос (от), %	Срок (до), лет
				Min	Max		
1	Приобретение строящегося жилья	Кредит предоставляется на приобретение строящейся квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на первичном рынке недвижимости	7,5	300	Не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.	15	30
2	Приобретение готового жилья	Собственное жилье может стать надежным вложением средств. Кредит предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости	9,2	300		15	30
3	Ипотека по программе Приобретение готового жилья	Для участников Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.	9,5	300	Макс. сумма кредита не должна превышать меньшую из величин: 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 80% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения.	В качестве первоначального взноса принимается объект недвижимости, а также собственные накопления клиента.	30
4	Ипотека с господдержкой для семей с детьми	Новая программа государственной поддержки по ипотеке для семей, в которых с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родится второй или третий ребенок	6	300	8 000 000 рублей на покупку объектов расположенных в г. Москве, Московской области, г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области; 3 000 000 рублей на покупку объектов в остальных регионах	20	30
5	Строительство жилого дома	Сбербанк предоставляет кредит на индивидуальное строительство жилого дома.	10,6	300	Не должна превышать меньшую из величин: - 75% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; - 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения.	25	30
6	Загородная недвижимость	Предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения.	10,1	300		25	30

Продолжение таблицы 2.3

7	Нецелевой кредит под залог недвижимости	Предоставляется на любые цели под залог недвижимости, имеющейся у клиента.	12	500	Не должна превышать меньшую из величин: 10,0 млн рублей (включительно); 60% оценочной стоимости объекта недвижимости, оформляемого в залог (включительно).	0	20
8	Ипотека плюс материнский капитал	Приобретая готовое или строящееся жилье в кредит с помощью Сбербанка, вы можете использовать средства материнского капитала для первоначального взноса или его части.	9,2	300	Не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 85% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог.	0	30
9	Военная ипотека	Предоставляется на приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости, а также на приобретение на первичном рынке недвижимости.	9,5	300		0	20
10	Гараж или машино-место	Кредит предоставляется на приобретение или строительство гаража (в том числе с земельным участком), приобретение машино-места	10,6	300	Не должна превышать 75% договорной стоимости кредитуемого объекта недвижимости/сметной стоимости строительства.	25	30
11	Рефинансирование ипотеки и других кредитов	Возможность снизить ежемесячный платеж по ипотеке и другим кредитам при переводе их в Сбербанк.	9,9	300	Не должна превышать меньшую из величин: — 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке — сумму остатков основного долга и текущих процентов по рефинансируемым кредитам, а также сумму, запрошенную заемщиком или созаемщиками на цели личного потребления	0	30

Источник: составлено автором по данным [96]

В тоже время ПАО Сбербанк предоставляет услуги ипотечного страхования, включающее страхование и продление страхования недвижимости [73], жизни и здоровья в рамках кредитного договора для клиентов ПАО Сбербанк, и снятия обременения, то есть после полного погашения ипотечного кредита банк снимает обременение с объекта недвижимости, чтобы его клиенты могли свободно распоряжаться своей собственностью. Причем обременение снимается автоматически — писать заявление, приходить в банк, Росреестр или МФЦ не нужно [97].

Банк ВТБ (ПАО) занимает второе место в тройке лидеров на рынке ипотечного кредитования. Ипотечные программы, которые предлагает Банк ВТБ (ПАО) на 01.01.2019 г., представлены в таблице 2.4 [69].

Таблица 2.4

Ипотечные программы Банка ВТБ (ПАО) по состоянию на 01.01.2019 г.

№	Ипотечные программы	Характеристика	Процентная ставка (от), %	Сумма кредита, тыс. руб.		Первоначальный взнос (от), %	Срок (до), лет
				Min	Max		
1	Новостройка	Квартира или апартаменты, право собственности на которые ещё не зарегистрировано					
1.1	Победа над формальностями	Ипотека без подтверждения дохода по 2-м документам (паспорт и СНИЛС)	10,6	600	30 000	30	20
1.2	Больше метров — ниже ставка	Программа, позволяющая приобрести жильё большей площади за те же деньги	10,1	600	60 000	20	30
2	Вторичное жильё	Квартира или дом, право собственности на которые зарегистрировано					
2.1	Победа над формальностями	Ипотека без подтверждения дохода по 2-м документам (паспорт и СНИЛС)	10,6	600	30 000	40	20
2.2	Больше метров - ниже ставка	Программа, позволяющая приобрести жильё большей площади за те же деньги	10,1	600	60 000	20	30
3	Ипотека для военных	Для участников накопительно-ипотечной системы (НИС) на покупку готового или строящегося жилья	9,8	600	2 450	15	20
4	Под залог недвижимости	Крупный кредит на любые цели под залог имеющегося жилья.	12,2	600	15 000	0	20

## Продолжение таблицы 2.4

5	Залоговая недвижимость	Покупка на специальных условиях недвижимости, находящейся в залоге/ собственности банка	10,6	600	60 000	20	30
6	Ипотека с господдержкой	Программа льготного ипотечного кредитования для семей, в которых с 01.01.2018 родился 2 и/или 3 ребенок	6	500	6 000	20	30
7	Рефинансирование ипотеки	Переведите ипотеку из другого банка и улучшите условия по кредиту, без предоставления справок о доходе	11	600	30 000	0	20

Источник: составлено автором по данным [69]

Данные в таблицы 2.4, свидетельствуют, что в Банке ВТБ (ПАО) выбор ипотечных программ практически не уступает разнообразию программ ПАО Сбербанк, где каждый клиент сможет выбрать тот вариант, который подойдет именно ему. Не менее важно, что программы представленные на таблице 2.4. являются базовыми и при необходимости могут быть изменены с целью максимального удовлетворения потребностей клиентов банка.

Процентная ставка по ипотечным программам имеет весьма широкий спектр и варьируется от 6% годовых по программе: «Ипотека с господдержкой» до 12,2% годовых по ипотечной программе: «Под залог недвижимости».

Минимальная сумма ипотечного кредита составляет 600 000 рублей для всех программ кроме программы «Ипотека с господдержкой», в которой минимальная сумма ипотечного кредита составляет 500 000 рублей.

Максимальная сумма ипотечного кредита имеет значительный разброс, так минимальное значение данного показателя составляет 2 450 000 рублей (Ипотека для военных), а максимальное равно 60 000 000 рублей (Больше метров — ниже ставка, Залоговая недвижимость).

Минимальный размер первоначального взноса довольно разнообразен и в зависимости от вида программы составляет: 0% для программ: «Под залог недвижимости», «Рефинансирование ипотеки»; 15% для программы:

«Ипотека для военных»; 20% для программ: «Больше метров — ниже ставка», «Ипотека с господдержкой» и «Залоговая недвижимость»; 30% для программы: «Новостройка: победа над формальностями»; 40% для программы: «Вторичное жильё: победа над формальностями».

Максимальный срок кредитования составляет 30 лет, а минимальный 20 лет по ипотечным программам Банка ВТБ (ПАО).

«Газпромбанк» (Акционерное общество) (далее Банк ГПБ (АО)) является одним из пятерки лидеров рынка ипотечного кредитования. Ипотечные программы, которые предлагает Банк ГПБ (АО) на 01.01.2019 г., представлены в таблице 2.5 [70].

Таблица 2.5

Ипотечные программы Банка ГПБ (АО) по состоянию на 01.01.2019 г.

№	Ипотечные программы	Характеристика	Процентная ставка (от), %	Сумма кредита, тыс. руб.		Первоначальный взнос (от), %	Срок (до), лет
				Min	Max		
1	Ипотека от крупнейших застройщиков	Приобретение квартир в новостройках и строящихся апартаментов у КП «УГС» и других крупнейших застройщиков и агентств недвижимости	9,5	500	45 000	10	30
2	Премиальный стандарт	Уютная ипотека на жилье бизнес-класса	9,2	4 000	45 000	10	30
3	Ипотека с Газпромбанк-Инвест	Программа ипотечного кредитования на приобретение квартиры / квартиры и машиноместа в жилом доме, строящемся с участием Банка ГПБ (АО) и Группы компаний «Газпромбанк Инвест».	9,5	500	45 000	0	30
4	Семейная ипотека	Ипотека для семей, в которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 родился второй или третий ребенок	6	500	3 000	20	30

Продолжение таблицы 2.5

5	Ипотека с льготным периодом кредитования	Программа кредитования физических лиц в рамках заключенных договоров с компаниями-партнерами Банка ГПБ (АО) в целях применения пониженных ставок на льготный период кредитования	5,7	500	45 000	15	30
6	Приобретение квартир у КП «УГС»	Приобретение квартир с оформленным правом собственности у КП «УГС» при приобретении квартир, расположенных в Москве	9,5	500	60 000	10	30

Источник: составлено автором по данным [70]

Данные в таблицы 2.5, свидетельствуют, что в Банке ГПБ (АО) выбор ипотечных программ уступает Банку ВТБ (ПАО) и ПАО Сбербанк. Однако это не исключает возможности выбора, чему способствует то, что программы, представленные на таблице 2.5 являются базовыми и при необходимости могут быть изменены с целью максимального удовлетворения потребностей клиентов банка.

Процентная ставка по ипотечным программам имеет весьма широкий спектр и варьируется от 5,7% годовых по программе: «Ипотека с льготным периодом кредитования» до 9,5% годовых по ипотечным программам: «Ипотека от крупнейших застройщиков», «Ипотека с Газпромбанк-Инвест» и «Приобретение квартир у КП «УГС»».

Минимальная сумма ипотечного кредита составляет 500 000 рублей для всех программ кроме программы «Премиальный стандарт», в которой минимальная сумма ипотечного кредита составляет 4 000 000 рублей.

Максимальная сумма ипотечного кредита имеет значительный разброс, так минимальное значение данного показателя составляет 3 000 000 рублей (Семейная ипотека), а максимальное равно 60 000 000 рублей (Приобретение квартир у КП «УГС»).

Минимальный размер первоначального взноса довольно разнообразен и в зависимости от вида программы составляет: 0% для программы: «Ипотека с Газпромбанк-Инвест»; 10% для программ: «Ипотека от крупнейших застройщиков», «Премиальный стандарт» и «Приобретение квартир у КП «УГС»»; 15% для программы: «Ипотека с льготным периодом кредитования»; 20% для программы: «Семейная ипотека».

Срок кредита является единым для всех ипотечных программ Банка ГПБ (АО) и составляет 30 лет.

ПАО «МТС-Банк» является одним из тех банков, которые осуществляют ипотечное кредитование клиентов. Ипотечные программы, МТС-Банк на 01.01.2019 г., представлены в таблице 2.6 [88].

Таблица 2.6

Ипотечные программы ПАО «МТС-Банк» по состоянию на 01.01.2019г.

№	Ипотечные программы	Характеристика	Процентная ставка (от), %	Сумма кредита, тыс. руб.		Первоначальный взнос (от), %	Срок (до), лет
				Min	Max		
1	Ипотека в новостройке	Квартира или апартаменты, право собственности на которые ещё не зарегистрировано	9,9	500	25 000	20	25
2	Квартира на вторичном рынке	Квартира или дом, право собственности на которые зарегистрировано	9,9	500	25 000	20	25
3	Рефинансирование ипотеки	Рефинансирование: уменьшить процентную ставку, сократить размер ежемесячного платежа, выбрать удобную дату погашения	10,1	1 000	30 000	0	25

Источник: составлено автором по данным [88]

Таблица 2.6 свидетельствует, что ПАО «МТС-Банк» имеет довольно узкий спектр ипотечных продуктов, представленных только тремя ипотечными программами.

Процентная ставка по ипотечным программам имеет два значения 9,9% годовых для программ: «Ипотека в новостройке», «Квартира на вторичном

рынке», и 10,1% годовых для ипотечной программе «Рефинансирование ипотеки» [77].

Минимальная сумма ипотечного кредита составляет 500 000 рублей для всех программ кроме программы «Рефинансирование ипотеки», в которой минимальная сумма ипотечного кредита составляет 1 000 000 рублей.

Максимальная сумма ипотечного кредита составляет 25 000 000 рублей для всех программ кроме программы «Рефинансирование ипотеки», в которой минимальная сумма ипотечного кредита составляет 30 000 000 рублей [72].

Первоначальный взнос равен 20% для всех программ кроме программы «Рефинансирование ипотеки», в которой нет первоначального взноса.

Срок кредита является единым для всех ипотечных программ ПАО «МТС-Банк» и составляет 25 лет [95].

Сравнительная характеристика основных показателей ипотечных кредитов ПАО Сбербанк, Банка ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк», представлена на таблице 2.7.

Таблица 2.7

Сравнительная характеристика ипотечных программ коммерческих банков в 2018 году

Показатели		ПАО Сбербанк	Банк ВТБ (ПАО)	ГПБ (АО)	ПАО «МТС-Банк»
Процентная ставка (от), %	Max	12	12,2	9,5	10,1
	Min	6	6	5,7	9,9
	Среднее значение	9,46	10,11	8,23	9,97
Сумма кредита (от), тыс. руб.	Max	500	600	4 000	1 000
	Min	300	500	500	500
	Среднее значение	318,18	588,89	1 083,33	666,67
Сумма кредита (до), тыс. руб.	Max	-	60 000	60 000	30 000
	Min	-	2 450	3 000	25 000
	Среднее значение	-	32 605,56	40 500	26 666,67

Продолжение таблицы 2.7

Первоначальный взнос (от), %	Max	25	40	20	20
	Min	0	0	0	0
	Среднее значение	12,50	18,33	10,83	13,33
Срок (до), лет	Max	30	30	30	25
	Min	20	20	30	25
	Среднее значение	28,18	24,44	30	25

Источник: составлено автором по данным [69,70,88,96]

Таблица 2.7 свидетельствует, что наименьшие процентные ставки среди представленных банков имеет ГПБ (АО), а Банк ВТБ (ПАО) имеет наибольшее среднее значение по данному показателю (10,11%). Наименьшая сумма от которой начинают кредитовать принадлежит ПАО Сбербанк (300 000 рублей), а наибольшая ГПБ (АО) (4 000 000 рублей). Наименьшая сумма до которой кредитуют принадлежит Банк ВТБ (ПАО) (2 450 000 рублей), а наибольшая Банк ВТБ (ПАО) и ГПБ (АО) (60 000 000 рублей). Наименьшее значение по первоначальному взносу у всех банков равно 0, а наибольшее имеет Банк ВТБ (ПАО) (40%). Что касается срока кредитования, то он не снижается более чем до 20 лет, и не поднимается сверх 30 лет.

Таким образом, рынок ипотечного кредитования представляет собой один из основных сегментов рынка кредитования физических лиц. Рынок ипотеки довольно разнообразен как видами ипотечных кредитов так и его участниками. Одни из ключевых участников рынка жилищного кредитования это банки, осуществляющие ипотечное кредитование. Основными показателями ипотечных программ банков служат: годовая процентная ставка, сумма кредита, срок кредита, первоначальный взнос в процентах, от стоимости недвижимости. Так же необходимо отметить широкий выбор среди видов ипотечных программ в ПАО Сбербанк, Банке ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк», благодаря чему каждый клиент сможет выбрать тот вариант, который подойдет именно ему. Причем программы, представленные ранее базовыми и при необходимости могут быть изменены с целью максимального удовлетворения потребностей клиентов банка.

### 2.3. Оценка эффективности реализации программ коммерческих банков в сфере ипотечного кредитования

На современном этапе рынок банковского ипотечного кредитования довольно разнообразен, одними из основных участников являются банки, предлагающие множество разновидностей ипотечных программ.

На рис. 2.2 представлена долевая структура рынка ипотечного кредитования по его участникам в 2014-2018 гг. [99].

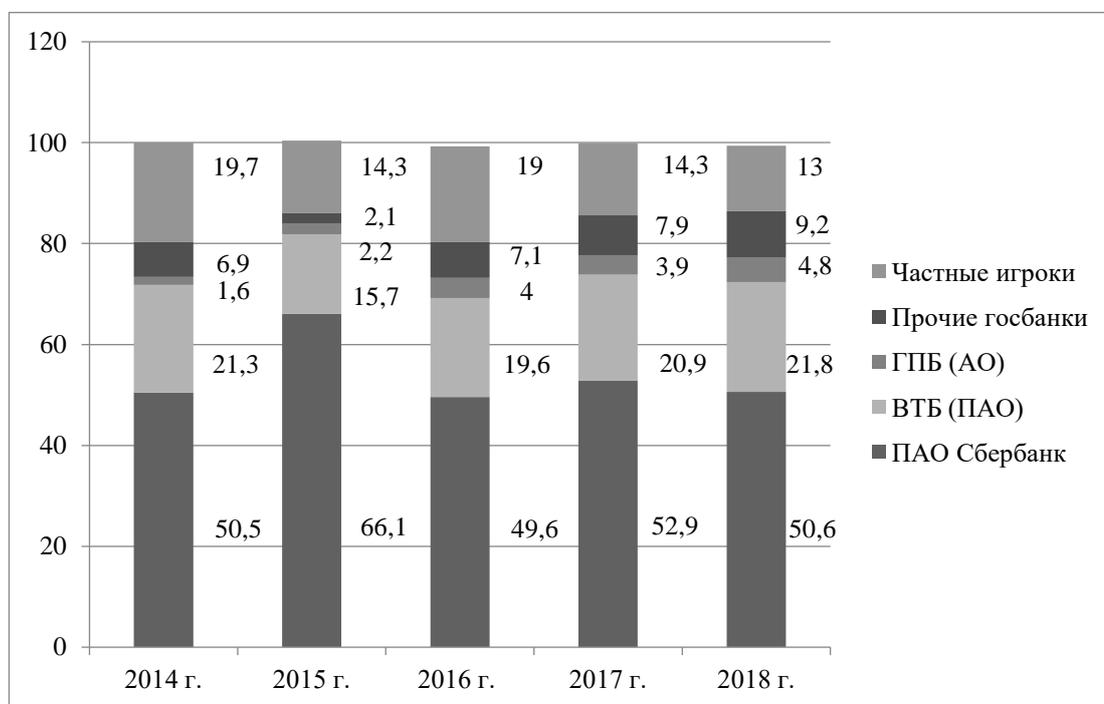


Рис. 2.2. Концентрация рынка ипотечного кредитования в России в 2014-2018 гг.

Согласно данным рис. 2.2. за рассматриваемый период 2014-2018 гг. около половины объема ипотечного рынка принадлежит ПАО Сбербанк, причем наибольшую долю он занимал в 2015 г. 66,1%, а наименьшую в 2016 г. 49,6%, а в 2018 г. его доля составила 50,6%, что на 2,3% меньше чем в 2017г.

За рассматриваемый период ВТБ (ПАО) владеет пятой частью рынка ипотеки, за исключением 2015 г., причем наибольшую долю рынка он

занимает в 2018 г. и его доля составляет 21,8%, что на 0,9% больше чем в 2017г.. Почти на столько же выросла и доля Банка ГПБ в 2018 г., однако его удельный вес на данном рынке хоть и не столь значителен, как у ПАО Сбербанк и ВТБ (ПАО), при этом довольно существенен по отношению к другим участникам рынка и составляет 4,8% в 2018 году. Причем на те проценты на которые снизилась доля ПАО Сбербанк, выросла доля ВТБ (ПАО) и Банка ГПБ в 2018 г.. Прочие банки занимают на ипотечном рынке долю равную 9,2%, а частные игроки около 13% в 2018 г.

На таблице 2.8 представлен анализ эффективности реализации ипотечных программ в ПАО Сбербанк за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. [85].

Таблица 2.8

Структура портфеля ипотечных кредитов ПАО Сбербанк  
в 2014 – 2018 гг.

Дата	Непросроченные ссуды			Просроченные ссуды			Итого	
	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Темп прироста, %
01.01.2015	2 170 900	95,6	43,8	98 900	4,4	66,5	2 269 800	44,7
01.01.2016	2 431 100	95,2	12,0	123 500	4,8	24,9	2 554 600	12,5
01.01.2017	2 629 700	95,6	8,2	121 200	4,4	-1,9	2 750 900	7,7
01.01.2018	3 087 000	96,8	17,4	103 600	3,2	-14,5	3 190 600	16,0
01.01.2019	3 763 800	97,7	21,9	86 800	2,3	-16,2	3 850 600	20,7

Источник: составлено автором по данным [85]

Из таблицы 2.8 видно, что в ПАО «Сбербанк России» объем ипотечных кредитов за рассматриваемый период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. имеет тенденцию к росту, как итогового показателя, так и непросроченных ссуд, а объем просроченных ссуд наоборот имеет тенденцию к снижению. На 01.01.2019 объем ипотечных кредитов составил 3 850 600 млн. руб., относительно непросроченных ссуд 3 763 800 млн. руб. и просроченных ссуд 86 800 млн. руб. Причем наибольшее значение выданных ипотечных кредитов, так и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2019, а вот

просроченные ссуды имеют наибольший объем на 01.01.2016, который составил 123 500 млн. руб. Наименьший объем итогового значения и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2015, соответственно 2 269 800 млн. руб. и 2 170 900 млн. руб., объем же просроченных ссуд наименьшее значение имеет на 01.01.2019 и составляет 86 800 млн. руб. Что свидетельствует о положительной ситуации на рынке ипотечных кредитов в целом и эффективности ипотечных программ ПАО Сбербанк в частности [86].

Темп прироста итогового значения и непросроченных ссуд за весь рассматриваемый период имеет положительное значение, но за период с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг., снижается процент прироста относительно предыдущего года. Однако с 01.01.2018 можно отметить изменение ситуации, в лучшую сторону, так на 01.01.2018 прирост относительно 01.01.2017 составил 16%, а на 01.01.2019 относительно 01.01.2018 20,7%.

Доля просроченных ссуд за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. не превышает 5%, от общего значения, наибольшее значение этот показатель имеет на 01.01.2016 и составляет 4,8%, а наименьшее 2,3 на 01.01.2019. Также темп прироста просроченных ссуд имеет тенденцию к снижению, что показывает высокий уровень профессионализма сотрудников ПАО Сбербанк, относительно их работы с клиентской базой и эффективность ипотечных программ ПАО Сбербанк.

На таблице 2.9 представлен анализ эффективности реализации ипотечных программ в ВТБ (ПАО) за период с 01.01.2015 по 01.01.20019 гг. [79].

Таблица 2.9

Структура портфеля ипотечных кредитов ВТБ (ПАО) в 2014 – 2018 гг.

Дата	Непросроченные ссуды	Просроченные ссуды	Итого
------	----------------------	--------------------	-------

	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Темп прироста, %
01.01.2015	757 200	95,2	51,1	38 100	4,8	-2,1	795 300	47,3
01.01.2016	848 000	96,9	12,0	27 100	3,1	-28,9	875 100	10,0
01.01.2017	975 800	97,8	15,1	21 900	2,2	-19,2	997 700	14,0
01.01.2018	1 077 800	98,5	10,5	16 900	1,5	-22,8	1 094 700	9,7
01.01.2019	1 430 200	99,2	32,7	11 800	0,8	-30,2	1 442 000	31,7

Источник: составлено автором по данным [79]

Из таблицы 2.9 видно, что в ВТБ (ПАО) объем ипотечных кредитов за рассматриваемый период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. имеет тенденцию к росту, как итогового показателя, так и непросроченных ссуд, а объем просроченных ссуд наоборот имеет тенденцию к снижению. По состоянию на 01.01.2019 объем ипотечных кредитов составил 1 442 000 млн. руб., относительно непросроченных ссуд 1 430 200 млн. руб. и просроченных ссуд 11 800 млн. руб. Причем наибольшее значение выданных ипотечных кредитов, так и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2019, а вот просроченные ссуды имеют наибольший объем на 01.01.2015, который составил 38 100 млн. руб. Наименьший объем итогового значения и непросроченных ссуд приходится по состоянию на 01.01.2015, соответственно 795 300 млн. руб. и 757 200 млн. руб., объем же просроченных ссуд наименьшее значение имеет по состоянию на 01.01.2019 и составляет 11 800 млн. руб. Что свидетельствует о положительной ситуации на рынке ипотечных кредитов в целом и эффективности ипотечных программ ВТБ (ПАО) в частности [80].

Темп прироста итогового значения и непросроченных ссуд за весь рассматриваемый период имеет положительное значение, но за период с 01.01.2015 по 01.01.2018 гг., снижается процент прироста относительно предыдущего года, за исключением данного показателя по состоянию на 01.01.2017 и 01.01.2019, составивших соответственно относительно прошлого года 14% и 31,7%. Доля просроченных ссуд за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. не превышает 5%, от общего значения, наибольшее значение

этот показатель имеет по состоянию на 01.01.2015 и составляет 4,8%, а наименьшее 0,8% по состоянию на 01.01.2019. Также темп прироста просроченных ссуд имеет тенденцию к снижению, что показывает высокий уровень профессионализма сотрудников ВТБ (ПАО), относительно их работы с клиентской базой и эффективность ипотечных программ ВТБ (ПАО).

На таблице 2.10 представлен анализ эффективности реализации ипотечных программ в ГПБ (АО) за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. [81].

Таблица 2.10

Структура портфеля ипотечных кредитов ГПБ (АО) в 2014 – 2018 гг.

Дата	Непросроченные ссуды			Просроченные ссуды			Итого	
	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Темп прироста, %
01.01.2015	215 222	96,0	14,1	9 055	4,0	27,6	224 277	14,6
01.01.2016	212 874	95,9	-1,1	8 990	4,1	-0,7	221 864	-1,1
01.01.2017	228 081	97,2	7,1	6 590	2,8	-26,7	234 671	5,8
01.01.2018	263 742	97,6	15,6	6 368	2,4	-3,4	270 110	15,1
01.01.2019	355 019	98	34,6	7 142	2,0	12,2	362 161	34,1

Источник: составлено автором по данным [81]

Из таблицы 2.10 видно, что в ГПБ (АО) объем ипотечных кредитов за рассматриваемый период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. имеет тенденцию к росту, за исключением данных на 01.01.2016, как итогового показателя, так и непросроченных ссуд, а объем просроченных ссуд наоборот имеет тенденцию к снижению, за исключением данных на 01.01.2019 г.

По состоянию на 01.01.2019 объем ипотечных кредитов составил 362 161 млн. руб., относительно непросроченных ссуд 355 019 млн. руб. и просроченных ссуд 7 142 млн. руб. Причем наибольшее значение выданных ипотечных кредитов, так и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2019, а вот просроченные ссуды имеют наибольший объем по состоянию на 01.01.2015, который составил 9 055 млн. руб.

Наименьший объем итогового значения и непросроченных ссуд приходится по состоянию на 01.01.2016, соответственно 221 864 млн. руб. и 212 874 млн. руб., объем же просроченных ссуд наименьшее значение имеет по состоянию на 01.01.2018 и составляет 6 368 млн. руб. Что свидетельствует о положительной ситуации на рынке ипотечных кредитов в целом и эффективности ипотечных программ ГПБ (АО) в частности.

Темп прироста итогового значения и непросроченных ссуд за весь рассматриваемый период имеет положительное значение, за исключением данных по состоянию на 01.01.2016, но за период с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг., снижается процент прироста относительно предыдущего года. Однако по состоянию на 01.01.2019 можно отметить изменение ситуации, в лучшую сторону, так по состоянию на 01.01.2019 прирост относительно 01.01.2018 составил 34,1%, а по состоянию на 01.01.2018 относительно 01.01.2017 только 15,1%.

Доля просроченных ссуд за период с 01.01.2015 по 01.01.2018 гг. не превышает 5%, от общего значения, наибольшее значение этот показатель имеет по состоянию на 01.01.2016 и составляет 4,1%, а наименьшее 2% по состоянию на 01.01.2019. Также темп прироста просроченных ссуд имеет тенденцию к снижению, за исключением данных по состоянию на 01.01.2019 г., что показывает высокий уровень профессионализма сотрудников ГПБ (АО), относительно их работы с клиентской базой и эффективность ипотечных программ ГПБ (АО).

На таблице 2.11 представлен анализ эффективности реализации ипотечных программ в ПАО «МТС-Банк» за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. [83].

Таблица 2.11

## Структура портфеля ипотечных кредитов ПАО «МТС-Банк»

в 2014 – 2018 гг.

Дата	Непросроченные ссуды	Просроченные ссуды	Итого
------	----------------------	--------------------	-------

	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Доля, %	Темп прироста, %	Объем кредитов, млн. руб.	Темп прироста, %
01.01.2015	22 323	92,7	3,2	1 769	7,3	336,8	24 092	9,4
01.01.2016	19 290	92,6	-13,6	1 539	7,4	-13,0	20 829	-13,5
01.01.2017	15 548	89,1	-19,4	1 903	10,9	23,7	17 451	-16,2
01.01.2018	12 424	87,5	-20,1	1 776	12,5	-6,7	14 200	-18,6
01.01.2019	10 507	90	-15,4	1 161	10,0	-34,6	11 668	-17,8

Источник: составлено автором по данным [83]

Из таблицы 2.11 видно, что в ПАО «МТС-Банк» объем ипотечных кредитов за рассматриваемый период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. имеет тенденцию к снижению, как итогового показателя, так и непросроченных ссуд, а объем просроченных ссуд довольно волатилен и не имеет четкой тенденции. На 01.01.2019 объем ипотечных кредитов составил 11 668 млн. руб., относительно непросроченных ссуд 10 507 млн. руб. и просроченных ссуд 1 161 млн. руб. Причем наибольшее значение выданных ипотечных кредитов, так и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2015, а вот просроченные ссуды имеют наибольший объем на 01.01.2017, который составил 1 903 млн. руб. Наименьший объем итогового значения и непросроченных ссуд приходится на 01.01.2019, соответственно 11 668 млн. руб. и 10 507 млн. руб., объем же просроченных ссуд наименьшее значение имеет так же на 01.01.2019 и составляет 1 161 млн. руб. Что свидетельствует о негативной ситуации в ПАО «МТС-Банк» и явно выраженных проблемах в функционировании банка, относительно ипотечного кредитования.

Темп прироста итогового значения и непросроченных ссуд за весь рассматриваемый период имеет в основном отрицательное значение, за исключением данных на 01.01.2015, когда темп прироста составил 9,4%, относительно предыдущего года.

Доля просроченных ссуд за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. достаточно велика и варьируется от 7,3% до 12,5% от общего значения, наибольшее значение этот показатель имеет на 01.01.2018, а наименьшее на 01.01.2015. Также темп прироста просроченных ссуд имеет тенденцию к

росту, что свидетельствует о наличии в банке проблем, относительно работы сотрудников ПАО «МТС-Банк» с клиентской базой и недостаточной эффективности ипотечных программ ПАО «МТС-Банк».

Анализ эффективности деятельности коммерческих банков, таких как ПАО Сбербанк, ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк» на рынке ипотечного кредитования в 2014 – 2018 гг. представлен на таблице 2.12.

Таблица 2.12

Анализ эффективности деятельности коммерческих банков на рынке  
ипотечного кредитования

Коммерческие банки	По состоянию на 01.01.2019 г.		за 2014 - 2018 гг.	
	Количество ипотечных продуктов, шт.	Процентные ставки (от), %	Кредитный портфель, тенденция	Просроченные ссуды, тенденция
ПАО Сбербанк	11	6-12	↑	↓
ВТБ (ПАО)	7	6-12,5	↑	↓
ГПБ (АО)	6	5,7-9,5	↑	↓
ПАО «МТС-Банк»	3	9,9-10,1	↓	↓

Источник: составлено автором по данным [79,81,83,85]

Из таблицы 2.12 видно, что наиболее широкий выбор ипотечных кредитных продуктов предлагает ПАО Сбербанк, (11 продуктов), в ВТБ (ПАО) и ГПБ (АО) имеется 7 и 6 ипотечных кредитных продуктов соответственно, наименьший выбор ипотечных кредитных продуктов предоставляет ПАО «МТС-Банк», имеющий 3 вида ипотечных продуктов. Ипотечные процентные ставки довольно разнообразны у ПАО Сбербанк, ВТБ (ПАО) и ГПБ (АО), а ПАО «МТС-Банк» не может предоставить такой широкий выбор. Так же за рассматриваемый период 2014-2018 гг. в ПАО Сбербанк, ВТБ (ПАО) и ГПБ (АО) кредитный портфель имеет положительную тенденцию к росту, просроченные ссуды наоборот снижаются. А вот в ПАО «МТС-Банк» кредитный портфель как и просроченные ссуды имеют тенденцию к снижению.

Таким образом, по итогам анализа эффективности ипотечных программ за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. банков ПАО Сбербанк, ВТБ (ПАО),

ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк», можно отметить, что ПАО Сбербанк занимает лидирующие позиции по объему ипотечных кредитов, в том числе по общему объему и по объему непросроченных ссуд. Из числа представленных банков достойным соперником ПАО Сбербанка является ВТБ (ПАО), значения показателей которого уступают ПАО Сбербанк, но только по объему кредитования, в то время как показатели темпа прироста и доли просроченной задолженности ВТБ (ПАО) находятся на одном уровне, а где-то и превосходят показатели ПАО Сбербанк, что свидетельствует об эффективности реализации ипотечных программ в данных банках. ГПБ (АО) в значительной степени уступает ПАО Сбербанк и ВТБ (ПАО) по объему кредитования, однако доля просроченных ссуд в данном банке, не превышает 5% как и у ПАО Сбербанк и ВТБ (ПАО). Также ГПБ (АО) имеет существенные темпы прироста объема ипотечных кредитов, что в целом говорит об эффективности ипотечных программ и значительном потенциале роста в будущем. ПАО «МТС-Банк» существенно отстает по показателям от других рассмотренных банков, причиной чему может служить неэффективность в реализации ипотечных программ.

## ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

### 3.1. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России

Перспективы развития ипотечного кредитования является актуальной задачей, стоящей перед современной российской экономикой. Важность и целесообразность решения поставленной задачи обуславливается тем фактором, что ипотека в современных условиях является практически единственным способом решения жилищного вопроса с привлечением средств населения.

В условиях заметного сокращения возможностей государства и предприятий по финансированию жилищного строительства в стране сложилась ситуация, при которой большая часть населения не имеет возможности улучшить свои жилищные условия. Если раньше для граждан главным способом решения жилищной проблемы являлось получение государственного жилья, то сегодня эта задача решается за счет покупки или строительства жилья за счет собственных средств. Между тем на жилищную проблему в наибольшей степени влияют группы людей с низким и средним доходом, которые не в состоянии одновременно распорядиться всеми средствами для приобретения жилья.

С помощью ипотечного кредитования, решается проблема обеспечения населения жильем. С помощью механизма ипотеки происходит приток средств на рынок жилья, оживляется строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, расширяются рабочие места, повышаются доходы населения и бюджетов всех уровней. Поэтому необходимо использовать те реальные условия и возможности, которыми располагают регионы, создавать необходимые организационные правовые и финансовые предпосылки для подъема массового строительства жилья с использованием рыночных и

государственных механизмов регулирования процессов в этом социально важном секторе экономики.

Ипотека является важным элементом в экономике, который имеет возможность обеспечить связь между денежными средствами населения, банков, финансовых и строительных компаний и предприятий, которые предоставят финансовые ресурсы в реальный сектор экономики [47, с. 165].

Рынок ипотечного кредитования в России является довольно молодым по сравнению с другими западными странами. С 2005 года российский ипотечный рынок вступил в стадию активного роста, и объем выдачи жилищного кредитования составил 60 миллиардов рублей. С указанного периода по настоящее время ипотечный банковский продукт стал одним из самых наиболее доступных и реалистичных способов решения жилищной проблемы в России. Ипотека по своей специфике может быть признана в качестве единственного эффективного механизма поддержания спроса на жилье.

Дальнейшее совершенствование ипотечного кредитования представляется крайне важным и необходимым для государственной жилищной политики, целью которой является достижения эффективности функционирования рынка жилья. Увеличение объемов жилья тесно связано с созданием рабочих мест, что положительно влияет на экономику страны, а также влияет на развитие конкуренции в области строительства и на рынке ипотечного кредитования. В настоящее время жилищный вопрос и устройство ипотечного кредитования признаны остро актуальными. Это одна из крайне значимых социально-экономических проблем в России. Целью совершенствования жилищного кредитования трактуется обеспечение возможности приобретения жилой площади с помощью собственных и заемных средств для 50% семей к 2020 году [50, с. 118].

На рис. 3.1. представлен базовый сценарий рейтингового агентства «Эксперт РА» объемов ипотечных кредитов на 2019 год [92].



Рис. 3.1. Базовый и негативный сценарии объемов предоставленных ипотечных кредитов в 2019 г., трлн. руб.

Согласно данным рис. 3.1. с учетом роста процентных ставок и усиления восходящей динамики цен на жилье базовый сценарий предполагает, что в 2019 году ипотечному рынку не удастся повторить рекорд 2018-го. Темпы строительства жилой недвижимости в 2019–2020 годах замедлятся в связи с продолжающимся ужесточением требований к застройщикам и изменением механизма долевого финансирования с 1 июля 2019-го, что приведет к удорожанию стоимости строительства и росту цены квадратного метра. В соответствии с базовым сценарием, объем выдач ипотеки по итогам 2019 года снизится на 10–15% и не превысит 2,5–2,6 трлн рублей. Ожидается рост средневзвешенной ставки по ипотеке выше 10% уже в I квартале 2019-го и ее закрепление на этом уровне по меньшей мере в течение 1-го полугодия 2019-го. Темп прироста ссудной задолженности по ипотеке несколько замедлится как вследствие снижения выдач, так и возможного увеличения объемов секьюритизации у банков, интерес к которой возрастет на фоне роста ставок. Ипотечный портфель не превысит 7,5 трлн рублей на 01.01.2020. Ожидается увеличения объема просроченной задолженности по ипотеке в пределах 5–

10% в течение года, однако ее доля не превысит 1,5% портфеля. При этом в перспективе 2–3 лет возможен более значительный ее рост в связи с выходом на просрочку части заемщиков, получивших кредит в период ипотечного бума. Данный прогноз считается базовым, а его реализация наиболее вероятна при среднегодовой цене на нефть марки Brent в размере 60 долларов США за баррель, ключевой ставке в диапазоне 7,25–7,75% в течение года и инфляции не выше 5% по итогам 2019-го. Поддержку рынку будут оказывать закрепление в законодательстве возможности «ипотечных каникул» для заемщиков, попавших в трудную жизненную или финансовую ситуацию, что повысит доверие к ипотеке в целом. Также позитивно на рынок может повлиять расширение перечня льгот по «детской» ипотеке (распространение льготной ставки на весь срок кредитования, возможность взять ипотеку по данной программе на вторичное жилье), которые сейчас активно обсуждаются на государственном уровне.

Негативный сценарий предполагает снижение среднегодовой цены на нефть до 50 долларов США за баррель, увеличение ключевой ставки до 8% и выше и рост инфляции до уровня 6–7% к концу года. В таком случае выдачи ипотеки упадут более чем на треть, до 2 трлн рублей, и окажутся на уровне показателей 2017 года. Однако вероятность реализации данного сценария оценивается как невысокая.

Для улучшения ситуации на ипотечном рынке необходимо стимулирование банков для выдачи ипотечных кредитов, государственное субсидирование ипотечных кредитов, развитие экономики в целом, борьба с инфляцией, укрепление рубля, обеспечение стабильной политической ситуации, улучшение благосостояния жителей отдельных регионов с целью выравнивания доходов по стране [41, с. 43].

На фоне достаточно высокой ставки по ипотечному кредитованию введение эффективного работающего рынка возможно только при активной поддержке государства. Одним из методов проведения экономической политики развития системы ипотечного кредитования относят

государственную стандартизацию условий выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов [39, с. 61].

Основными ограничителями развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации являются:

- существенный уровень дифференциации денежных доходов населения, особенно в региональном разрезе;
- высокий уровень монополизации на рынке производства строительных материалов, строительной индустрии, обуславливающие высокий уровень цен на рынке первичного жилья;
- не развитая система социальной аренды жилья;
- перманентный дефицит «длинных» финансовых ресурсов и низкая эффективность их использования;
- административно-правовые барьеры, препятствующие развитию жилищной строительной сферы;
- высокие транзакционные издержки и проценты по кредиту;
- неразвитость альтернативных форм жилищного кредитования, в частности жилищно-строительных кооперативов, лизинга недвижимости [48, с. 268].

Главную роль согласования интересов субъектов ипотечного кредитования отведено государству, как гаранту обеспечения взаимодействия всех участников рынка. Механизмами реализации интересов участников рынка являются:

- создание условий для развития ипотечного кредитования во всех регионах РФ, формирование государственной политики обеспечения жильем социально не защищенных слоев населения;
- совершенствование административно-правовых норм, регулирующие взаимодействие кредиторов и заемщиков, налоговые льготы, предоставление субсидий;

- стимулирование развития социальных программ ипотечного кредитования, ориентированные на отдельные категории граждан;
- предоставление кредитных ресурсов для застройщиков по сниженным процентным ставкам на цели строительства жилья эконом–класса в объемах, соответствующих спросу граждан;
- правовое и финансовое просвещение населения о сделках купли-продажи жилья, информированию о процедурах оформления ипотеки [58, с. 55].

Существенным средством снижения проблемности ипотечного рынка являются меры его государственной поддержки, реализуемые посредством целевых государственных программ. Для этого разработана «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года», направленная на формирование единых ориентиров у всех участников рынка по принципам, ожиданиям и долгосрочным перспективам развития рынка ипотечного жилищного кредитования; определение основных долгосрочных целей и задач государственной политики по развитию ипотечного жилищного кредитования до 2020 года; определение первоочередных мер и мероприятий [7].

Проблем на рынке ипотечного кредитования немало, что является серьезным стимулом для совершенствования механизмов данного вида кредитования. Для этого необходимо определить приоритетные направления в развитии системы эффективного ипотечного кредитования. В соответствии со Стратегией основными ориентирами и перспективными направлениями развития российского рынка ипотечного кредитования на ближайшую перспективу являются следующие:

- развитие ипотечных программ кредитования для отдельных социально значимых категорий населения: молодых семей, бюджетников, специалистов некоторых дефицитных профессий, а также военнослужащих;
- строительство арендного жилья;
- развитие рынка ипотечных облигаций;

- формирование устойчивой системы привлечения на рынок ипотечного жилищного кредитования долгосрочных ресурсов и развитие механизмов рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;
- создание надежной и эффективной инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования;
- увеличения объемов жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса;
- дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем;
- снижения себестоимости жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса.

В результате реализации Стратегии предполагается формирование новых сегментов кредитования жилищного строительства, в том числе строительства жилья для найма и строительства жилья кооперативами и другими жилищными некоммерческими объединениями граждан. Повышение эффективности функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования и сокращение издержек и рисков предполагается осуществить за счет унификации и стандартизации технологий, документации, информационного взаимодействия и подходов к оценке рисков. В результате процессов стандартизации и унификации предполагается значительное снижение операционной и кредитной маржи в системе ипотечного жилищного кредитования, что приведет к интегральному положительному эффекту для всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования. Развитие инфраструктуры и повышение ее надежности приведут к повышению технологичности рынка ипотечного жилищного кредитования и скорости оборота капитала, что, в свою очередь, будет способствовать снижению издержек и повышению качества предоставляемых на рынке услуг [51, с. 119].

В результате реализации данных мер ипотека должна стать эффективным инструментом решения жилищной проблемы, фактором

увеличения занятости населения и одним из основных направлений в достижении экономического прогресса в целом.

Таким образом, согласно базовому сценарию выдача ипотечных кредитов в 2019 году снизится впервые за 3 года, что может довольно негативно сказаться как на экономической, так и на социальной ситуации в стране. Совершенствование же рынка ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного сектора, развитие банковских продуктов и многое другое. Реализация данной задачи не может быть осуществлена оперативно, для этого необходимо длительное время. Однако есть основания, что рано или поздно экономика нашего государства обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения.

### 3.2. Пути совершенствования процесса ипотечного кредитования в коммерческом банке

Направлениям развития системы ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти. Кроме того, принят ряд законов, являющихся базовыми для ипотечного жилищного кредитования в России. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года одобренная и утвержденная Постановлением Правительства РФ, которая определяет место и роль ипотечного кредитования в жилищном финансировании, в кредитной системе Российской Федерации, а также Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ и выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы и мероприятий по предоставлению

социальных выплат на приобретение жилья молодым ученым подпрограммы «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы [8].

К стимулирующим мерам, которые будут способствовать росту рынка ипотечного кредитования и приведут к повышению эффективности системы кредитования и улучшению качества кредитного портфеля банков, можно отнести:

- разработку программы по повышению уровня благосостояния населения;
- борьбу с инфляцией, из-за которой обесцениваются личные финансы домохозяйств;
- борьбу с уровнем безработицы, путем увеличения количества новых рабочих мест;
- обеспечение государством экономической и политической стабильности;
- смягчение денежно-кредитной политики через процентный канал трансмиссионного механизма (учетная ставка Банка России);
- борьбу с теневым сектором, монополизацией данного рынка и создание налоговых льготных условий для введения бизнеса в этой отрасли экономики;
- поддержку существующих государственных программ, их продление, усовершенствование и создание новых, для более широкого слоя населения страны;
- выравнивание доходов и ликвидация дифференциации при бюджетном федерализме. [25, с. 66].

Важным направлением совершенствования отечественной системы ипотечного кредитования является изучение зарубежного опыта в области ипотечного кредитования. При этом важно отметить, что копирование зарубежных моделей ипотечного кредитования на российскую

действительность не даст ожидаемого положительного эффекта, поэтому необходимо отобрать лучшие качества зарубежных моделей ипотечного кредитования и постараться как можно лучше их адаптировать к российским условиям, что представлено в таблице 3.1. За рубежом чаще всего применяются модель сбалансированной автономии и контрактно-сберегательная модель.

Таблица 3.1

## Сравнительный анализ моделей ипотечного кредитования

Название модели ипотечного кредитования	Сущность модели	Положительные стороны	Отрицательные стороны
Модель сбалансированной автономии	Формирование совокупного портфеля кредитных ресурсов происходит при помощи привлечения сбережений потенциальных заемщиков на основе критерия «касса взаимопомощи»	Формирование благоприятного ипотечного климата со стороны государства	Кредит предоставляется только тем заемщикам, кто ранее направлял свои денежные средства в систему ипотечного кредитования
Контрактно-сберегательная модель	В основе модели находятся контракты, предоставляющие собой обязательства со стороны потенциального заемщика накопить необходимую сумму за установленный период	Минимальная зависимость модели от состояния финансово-кредитного рынка	Сложно оценить платежеспособность потенциального заемщика с целью выполнения им взятых на себя обязательств
Усеченно-открытая модель	В основе данной модели находится первичный рынок закладных, предоставляемых банкам в качестве залогового и финансового обеспечения кредитных ресурсов	Простота организации системы ипотечного кредитования	Отмечается низкая эффективность в странах с переходной экономикой под воздействием инфляционного фактора
Расширенно-открытая модель	Используются первичный и вторичный рынок ипотечного кредитования	Наличие возможности создания высоких объемов ипотечного кредитования	Функционирование модели возможно лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного кредита

Анализ различных моделей ипотечного кредитования, представленный на таблице 3.1, позволяет сделать вывод о том, что расширенно-открытая модель наиболее полно соответствует российской действительности. Будучи открытой и ориентированной на получение ресурсов со свободного рынка, данная модель существенно подвержена влиянию общего состояния финансово-кредитного рынка. Расширенно открытая модель ипотечного рынка предоставляет государству широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности. Через посредничество специализированных агентств государство может оказать поддержку банкам в вопросах субсидирования процентных ставок, а также оно может обеспечить высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели, как собственные средства, так и деньги инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций [65, с. 81].

Свобода гражданского оборота и автономия воли сторон предполагает, что заключая договоры ипотечного кредитования в иностранной валюте, заемщики самостоятельно и осознанно принимают на себя высокие риски по таким договорам. При этом развитая на сегодняшний день система комплексного ипотечного страхования, куда входят обязательное страхование предмета залога, добровольное страхование титула, жизни и здоровья заемщика, явно недостаточна при валютном кредитовании. В данном случае необходимо применение дополнительных механизмов защиты рисков, одним из которых является страхование ответственности заемщика.

Страхование ответственности заемщика – инструмент, позволяющий одновременно эффективно обеспечивать как риски кредиторов, так и уровень социальной защищенности заемщиков.

Развитие правового регулирования института страхования ответственности может сделать его не только эффективной обеспечительной мерой при наступлении дефолта заемщика, но и механизмом, позволяющим такой дефолт предотвратить. Так, например, на законодательном уровне представляется возможным определить условия, которые должен будет

выполнить кредитор, являющийся выгодоприобретателем по договору для получения страховой выплаты. Такие условия должны быть направлены на дополнительную защиту интересов заемщиков, принятию банком всех возможных мер для спасения кредита и предотвращения обращения взыскания на заложенное имущество [30, с. 66].

В качестве таких мер могут быть установлены следующие обязанности кредитора:

- осуществить при обращении заемщика реструктуризацию долга на условиях, определяемых по соглашению сторон;
- при увеличении курса валюты, в которой выдан кредит, более чем на 115% от действовавшего на момент заключения кредитного договора предоставить заемщику по его требованию отсрочку выплат;
- не начислять за период от момента обращения заемщика в банк с просьбой о предоставлении рассрочки до ее фактического предоставления пени и штрафы.

Данные меры выгодны не только для заемщика, но и для кредитора:

- застраховав свою ответственность по договору, заемщики получают возможность снизить процентные ставки либо размер первоначального взноса по кредиту, при этом обеспечивая себе эффективную защиту на случай собственного дефолта и возникновения долгов, непокрытых стоимостью залогового имущества;
- банки при страховании заемщиками своей ответственности получают возможность увеличить рост объемов кредитования, в том числе валютного, без ухудшения качества кредитного портфеля, так как даже при дефолте заемщика гарантированно получают всю причитающуюся им сумму долга по кредитному договору [61, с. 23].

Также наиболее актуальные предложения и рекомендации как для банков, имеющих положительную тенденцию относительно ипотечного кредитования, таких как ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО) и Банк ГПБ (АО) [32, с. 201], так и для ПАО «МТС-Банк» имеющего отрицательную тенденцию

относительно ипотечного кредитования представлены на рисунке 3.2 [20, с. 367].

Предложения и рекомендации направленные на развитие ипотечного кредитования

ПАО Сбербанк, Банк ВТБ, Банк ГПБ (АО)

- предоставление заемщику возможности снизить ставку по кредиту за счет добровольного отказа на определенный срок от существующего у него права на его досрочное погашение;
- снижение величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования;
- повышение надежности ипотечных ценных бумаг и улучшению структуры сделок по выпуску ипотечных ценных бумаг за счет применения ипотечного страхования секьюритизируемых ипотечных пулов;
- привлечение долгосрочных ресурсов на рынок ипотечного жилищного кредитования как с российских, так и с зарубежных рынков;
- кредитование коммерческих застройщиков в целях жилищного строительства;
- кредитование индивидуального жилищного строительства и жилищных некоммерческих объединений граждан;
- кредитование и выдача облигаций под залог объектов инженерной инфраструктуры;
- кредитование строительства (приобретения) наемных домов;
- лизинг жилья;
- развитие системы бюро кредитных историй, организация информационного обмена с Пенсионным фондом РФ, Федеральной налоговой службой, Министерством внутренних дел РФ и накопление кредитных историй;
- развитие информационного обмена между всеми участниками рынка и органами государственной власти.

ПАО «МТС-Банк»

- снижение объемов просроченной задолженности посредством страхования рисков и имущества, предоставляемого в ипотеку;
- уменьшение доли первоначального взноса по программам ипотечного кредитования для отдельных социально значимых категорий населения;
- снижения себестоимости жилищного строительства, в первую очередь, жилья экономического класса, с целью снижения ставки по ипотеке;
- дифференциация условий ипотечного жилищного кредитования в зависимости от потребностей заемщиков, кредитной истории и платежеспособности заемщика;
- предоставлен заемщику возможности переуступить права по кредиту третьему лицу или реструктурировать его в случае существенного изменения доходов семьи заемщика.

Рис. 3.2. Предложения и рекомендации направленные на развитие ипотечного кредитования

Таким образом, развиваться активными темпами российскому ипотечному рынку поможет снижение темпов инфляции, рост благосостояния населения и его уверенности в завтрашнем дне, увеличение количества программ социальной направленности, поддержка банков. В целом, сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность следующих факторов: степень развития рынка недвижимости; стоимость недвижимости; объем ввода новой недвижимости в эксплуатацию; уровень доходов населения, развитие рынка капитала и банковской системы; регулятивные и другие факторы как внешнего, так и внутриэкономического характера. С учетом того, что проблема развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования носит комплексный характер, для ее решения требуется системный подход. Поэтому задача решения проблем ипотечного кредитования затрагивает макроэкономику страны, строительный сектор, социальную политику, развитие банковских продуктов и многое другое. Для достижения таких целей требуется длительное время.

### 3.3. Рефинансирование ипотечных кредитов как перспективный механизм развития розничного кредитования

Инструмент ипотечного кредитования активно используется в современном мире. И довольно часто бывает так, что во время выплаты ипотечного кредита, заемщик находит более выгодное предложение по получению займа на покупку жилья. В таких случаях всегда возникает вопрос: можно ли сменить кредитора, воспользовавшись предложением другого банка? В законодательной базе нет запрета на рефинансирование целевых кредитов, предоставленных ипотечным заемщикам. Рефинансирование наиболее актуально для таких банков как ПАО Сбербанк и Банк ВТБ (ПАО), поскольку и именно данные коммерческие банки являются универсальными.

Рефинансирование ипотеки - это оформление еще одного жилищного кредита для досрочного погашения текущего. У перекредитования есть несколько главных целей:

- изменение условий возврата долга в лучшую сторону;
- уменьшение суммы общей переплаты;
- избавление от проблемного кредитора.

Проведя анализ тех, кто осуществляет рефинансирование жилищного кредита, можно сделать вывод, что, принимая решение о выдаче средств для досрочного погашения ипотеки, кредиторы всегда оценивают, насколько заемщик соответствует условиям программы. К желающим рефинансировать кредит на жилье банки предъявляют достаточно серьезные требования. В этот список обязательно, как основные условия, входит:

- гражданство РФ;
- наличие официального дохода;
- возраст от 20 и до 65 лет.

Однако первостепенным условием любого банка является, как правило, хорошая кредитная история, в том числе при выплате текущей ипотеки. То есть финансовая организация может отказать заемщику в возможности перекредитовать долг, если он нарушал условия предыдущих договоров денежного займа.

Для реализации процедуры рефинансирования потребуется собрать пакет документов. Помимо справок о размере дохода, заемщику нужно собрать документы, которые касаются непосредственно залоговой недвижимости. В этот список входит:

- выписка из ЕГРП (Единого Государственного реестра Прав);
- решение страховой компании;
- свидетельство о регистрации права собственности;
- договор купли-продажи;
- выписка из домовой книги;
- документы БТИ.

Процесс оформления ипотеки для погашения текущей, как правило, реализуется по следующему алгоритму. Сначала должник уточняет в финансовой организации, где был оформлен целевой кредит, размер долга, который он еще не погасил. А также получает информацию о том, сколько платежей в счет возврата заемных средств он уже совершил. Все эти данные банк предоставляет ему в виде отчета. Затем начинается процесс получения новой ипотеки, который состоит из следующего:

1. Подача заявки на новую ипотеку. После выбора подходящей программы подается заявка на ипотеку. К ней прикладываются все необходимые документы и отчет, взятый у первого кредитора.

2. Сбор документов и оценка жилья. Когда заявка одобрена, то можно приступить к оценке предмета ипотеки с помощью аккредитованного специалиста и сбору необходимого пакета документов.

3. Заключение нового договора ипотеки. После уточнения всех деталей и завершения необходимых процедур подписывается кредитное соглашение. Новый банк перечисляет средства на счет заемщика, а далее они идут на погашение оставшегося долга.

4. Передача залога. После получения всех своих средств бывший кредитор снимает обременение с залоговой недвижимости. А далее кредитное жилье становится главным обеспечением по новому долгу.

Сегодня программы рефинансирования жилищных кредитов действуют, как правило, только в крупных финансовых организациях, имеющих достаточно большой опыт работы [60, с. 18].

Рефинансирование за последний промежуток времени приобрело значительную популярность. Это связано с существенным усовершенствованием рынка кредитования. Согласно условиям рефинансирования банк гасит целиком сумму кредита своего заёмщика, а заёмщик в свою очередь начинает оплачивать новый кредит коммерческому банку, который погасил за него кредит [18, с. 66].

В современной практике единая и эффективно функционирующая система кредитования покупки жилой недвижимости, направленная на обеспечение ликвидности кредиторов предполагает наличие механизма рефинансирования и структурно состоит из первичного и вторичного рынка ипотечных кредитных ресурсов.

На первичном рынке ипотечных кредитов осуществляется взаимодействие кредиторов и заемщиков, при этом операции по выдаче и обслуживанию кредитов осуществляются за счет средств, поиск которых кредиторами осуществляется самостоятельно, следовательно, на первичном рынке ипотечный кредит формируется непосредственно в качестве актива.

Вторичный рынок ипотечных кредитов формируется в момент перепродажи обязательств кредитной организацией третьему лицу (в виде закладной). Поэтому, на вторичном рынке осуществляется взаимодействие кредиторов и инвесторов, реализующих механизм рефинансирования кредиторов, посредством привлечения услуг специализированных операторов.

Сущность механизма рефинансирования ипотечных активов для банка выражается в продаже пула кредитов напрямую третьим лицам, либо посредством реализации прав на платежи, поступающие от заемщиков в счет погашения ипотечных кредитов, с помощью механизма секьюритизации. При этом полученные кредитором средства от продажи ипотечных активов направляются обратно в оборот, тем самым обеспечивая выдачу новых ипотечных кредитов [57, с. 70].

Секьюритизация является основным механизмом рефинансирования кредитов. Это позволяет коммерческим банкам восполнить нехватку долгосрочных финансовых ресурсов. Вообще термин секьюритизация означает процесс перевода активов в более ликвидную форму, однако более узкое понятие позволяет раскрыть не только объект секьюритизации, но и саму ее идею. Секьюритизацию ипотечных активов можно определить как нормативно регламентируемую финансовую технику, позволяющую

кредитору рефинансировать свою деятельность и распределять риски между различными участниками сделки путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных потоком платежей, генерируемых обособленным пулом ипотечных кредитов.

Механизм секьюритизации, в первую очередь, позволяет оценить риски, которые на себя берет инвестор при приобретении ипотечных ценных бумаг. В случае когда ипотечные активы остаются на балансе банка, необходимо отделить данный актив от общей их массы в целях предотвращения их включения в конкурсную массу при наступлении банкротства, что позволит избежать риск непогашения облигаций, обеспеченных ипотечными кредитами. В этих целях в структуру выпуска обеспеченных ипотечных облигаций включается специализированный депозитарий, контролирующий учет ипотечного покрытия и исполнение законодательных норм инициатором сделки. Во втором случае активы изначально продаются специально организованной компании, что позволяет избежать риск консолидации имущества банка, который уступает ипотеку, и ипотечного агента [15, с. 51].

Секьюритизация, как механизм конвертации ипотечных кредитов в соответствующие ценные бумаги, которые эмитируют ипотечные агентства или кредитные организации может быть реализована с использованием следующих моделей:

1. формирование рефинансирования через операторов вторичного рынка ипотечного кредитования;
2. секьюритизации, реализованной самостоятельно финансово-кредитными учреждениями;
3. формирование рефинансирования посредством применения системы коллективных инвестиций.

Причины широкого распространения секьюритизации следующие:

– секьюритизация является альтернативным и выгодным источником финансирования, поскольку сравнительно с другими источниками – межбанковские кредиты, денежный рынок, рынок капитала – менее затратна;

- секьюритизация позволяет рассчитывать на получение дополнительных финансовых средств, поскольку традиционные способы банковского финансирования (заимствования и увеличение акционерного капитала) приводят к росту заемного капитала в пассиве баланса;

- средство повышения ликвидности активов за счет удаления с баланса долгосрочных ипотечных кредитов;

- секьюритизация позволяет управлять структурой баланса – средняя срочность обязательств, структура рисков – и улучшить экономические показатели – оборачиваемость, рентабельность, ликвидность, платежеспособности и т. д. – за счет осуществления внебалансового финансирования;

- более высокие рейтинги выпускаемых обеспеченных долговых ценных бумаг;

- внебалансовое финансирование – передача секьюритизируемых активов на баланс специально создаваемой организации.

Формирование механизма рефинансирования через операторов вторичного рынка ипотечного кредитования в общем виде реализуется следующим образом. Кредиторами на первичном рынке ипотечного кредитования осуществляется выдача заемщикам (как правило, населению) ипотечных кредитов. В целях формирования источника быстрого пополнения кредитных ресурсов и обеспечения повышения уровня ликвидности кредиторами осуществляется операция по уступке прав требования по кредитам (закладным), специально созданным для этих целей организациям (в России - Агентство по ипотечному жилищному кредитованию). Данная модель широко применяется в американской системе ипотечного кредитования, в России также считается базовой.

Однако, несмотря вся преимущества данного инструмента рефинансирования, существует и ряд недостатков:

1. юридическая сложность и высокая стоимость – необходимость сверять каждый шаг с требованиями надзорных органов, правилами

бухгалтерского учета, убеждаться в законности того или иного действия и т. д., что делает ее недоступной для мелких банков;

2. недостаточная гибкость – невозможность внесения каких-либо изменений в ходе проведения сделки, поскольку условия и структура сделки часто устанавливаются на несколько лет вперед и обычно не поддаются изменениям.

Поэтому, несмотря на все преимущества секьюритизации как альтернативного источника рефинансирования, данный инструмент не так развит в нашей стране из-за ряда недостатков, однако имеются положительные тенденции роста использования и имеются все предпосылки для организации секьюритизации как важного инструмента увеличения ликвидности активов и снижения банковских рисков в условиях ограниченного доступа на рынки капиталов зарубежных стран.

В условиях неразвитости банковской системы и недостатка долгосрочных кредитных ресурсов, необходимых для формирования системы массового ипотечного жилищного кредитования на доступных для заемщиков условиях в качестве решения данной проблемы была сформирована единая система рефинансирования ипотечных жилищных кредитов (ЕСР ИЖК). Формирование данной системы позволило обеспечить развитие ипотечного кредитования посредством перетока финансовых ресурсов с финансового рынка в банковскую систему и через нее в широкие массы населения равномерно по всей территории страны посредством выдачи ипотечных кредитов.

Оператором ЕСР ИЖК является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), основной задачей которого является обеспечение рефинансирования, выданных коммерческими банками страны, ипотечных жилищных кредитов, посредством привлечения средств от размещения на фондовом рынке РФ ценных бумаг.

АИЖК осуществляет рефинансирование закладных почти по всей территории России, и предоставляет участникам рынка ипотечного

жилищного кредитования дополнительную ликвидность посредством как рефинансирования закладных в АИЖК, так и совершения сделок купли-продажи ипотечных ценных бумаг.

В российской практике механизм рефинансирования ипотечных кредитов основан на выкупе «пула» закладных. При этом формирование пула закладных осуществляется на основании стандартов, установленных АИЖК или третьим лицом, выступающим в качестве покупателя пула закладных. Необходимыми условиями формирования пула закладных является их сопоставимость по срокам кредитования, ставкам процента, условиям предоставления и погашения обязательств по кредиту и т.д. Пул закладных выступает основанием для выпуска ИЦБ. Основной целью формирования пула закладных является обеспечение процесса диверсификации и снижения рисков, в частности риска индивидуальных закладных, который значительно превышает уровень риска пула закладных, а также риска пула в целом. При этом при формировании пула закладных с разными рисками их обезличенный характер приводит к нивелированию рисков каждой индивидуальной закладной.

Следует отметить, что при реализации классической двухуровневой модели ипотечного кредитования объектом рефинансирования выступает уступка прав требования, а не сама закладная как ценная бумага.

Однако согласно европейскому законодательству уступка прав требований может осуществляться на основании договора цессии. В РФ данная практика по заключению договора цессии не реализована, так как Банком России установлена правомерность применения уступки прав требования обязательства по кредиту только финансово-кредитной организацией. Кроме того, в институциональной системе ипотечного кредитования РФ не предусмотрены иные субъекты, имеющие статус кредитной организации.

Таким образом, рефинансирование наиболее актуально для таких банков как ПАО Сбербанк и Банк ВТБ (ПАО), поскольку и именно данные коммерческие банки являются универсальными. Коммерческие банки имеют

определённую выгоду от рефинансирования. Данная польза, в первую очередь, заключается в разнице процентов, которые гасятся прежнему банку-кредитору и устанавливаются для заёмщика. Выгода коммерческого банка в комиссии, которая состоит из процентов, которые установлены по новым условиям для заёмщика. А применение механизма секьюритизации обеспечит банку такие преимущества как:

1. повышение ликвидности, посредством вывода за баланс долгосрочных ипотечных кредитов;
2. снижения процентных и кредитных рисков, трансформации неликвидных ипотечных активов в ликвидные ресурсы, посредством выпуска ипотечных ценных бумаг;
3. улучшение показателей капитализации;
4. повышение доходности банковской деятельности, как за счет увеличения объемов ипотечных кредитных операций, так и за счет получения доходов от их обслуживания.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования рынка ипотечного кредитования и ипотечных программ коммерческих банков были сделаны следующие выводы и предложения.

Анализ динамики объемов выдачи ипотечных кредитов показал, что, несмотря на снижение покупательной способности населения, вызванной негативным влиянием кризисной ситуации в экономике и снижением доступности ипотечного кредитования, обусловленного ростом процентных ставок, наблюдается рост объёмов предоставленных кредитов. Отрицательной тенденцией является рост задолженности населения по ипотечным кредитам, основную долю задолжников, составляют держатели валютной ипотеки, это вызвано падением курса рубля, в таких условиях становится очевидной необходимость развития программ рефинансирования валютной ипотеки, что без государственной поддержки не является возможным, в противном случае рост курса национальной валюты может вновь оказать сильное влияние на рост просроченной задолженности.

Рынок ипотечного кредитования представляет собой один из основных сегментов рынка кредитования физических лиц. Рынок ипотеки довольно разнообразен как видами ипотечных кредитов, так и его участниками. Одни из ключевых участников рынка жилищного кредитования это банки, осуществляющие ипотечное кредитование. Основными показателями ипотечных программ банков служат: годовая процентная ставка, сумма кредита, срок кредита, первоначальный взнос в процентах, от стоимости недвижимости. Так же необходимо отметить широкий выбор среди видов ипотечных программ в ПАО Сбербанк, Банке ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк», благодаря чему каждый клиент сможет выбрать тот вариант, который подойдет именно ему. Причем программы, представленные ранее, базовыми и при необходимости могут быть изменены с целью максимального удовлетворения потребностей клиентов банка.

По итогам анализа эффективности ипотечных программ за период с 01.01.2015 по 01.01.2019 гг. банков ПАО Сбербанк, ВТБ (ПАО), ГПБ (АО), ПАО «МТС-Банк», можно отметить, что ПАО Сбербанк занимает лидирующие позиции по объему ипотечных кредитов, в том числе по общему объему и по объему непросроченных ссуд. Из числа представленных банков достойным соперником ПАО Сбербанка является ВТБ (ПАО), значения показателей которого уступают ПАО Сбербанк, но только по объему кредитования, в то время как показатели темпа прироста и доли просроченной задолженности ВТБ (ПАО) находятся на одном уровне, а где-то и превосходят показатели ПАО Сбербанк, что свидетельствует об эффективности реализации ипотечных программ в данных банках. ГПБ (АО) в значительной степени уступает ПАО Сбербанк и ВТБ (ПАО) по объему кредитования, однако доля просроченных ссуд в данном банке, не превышает 5% как и у ПАО Сбербанк и ВТБ (ПАО). Также ГПБ (АО) имеет существенные темпы прироста объема ипотечных кредитов, что в целом говорит об эффективности ипотечных программ и значительном потенциале роста в будущем. ПАО «МТС-Банк» существенно отстает по показателям от других рассмотренных банков, причиной чему может служить неэффективность в реализации ипотечных программ.

Можно отметить, что согласно базовому сценарию выдача ипотечных кредитов в 2019 году снизится впервые за 3 года, что может довольно негативно сказаться как на экономической, так и на социальной ситуации в стране. Совершенствование же рынка ипотечного кредитования – это комплексная задача, затрагивающая различные сферы экономики, политики, социального, строительного сектора, развитие банковских продуктов и многое другое. Реализация данной задачи не может быть осуществлена оперативно, для этого необходимо длительное время. Однако есть основания, что рано или поздно экономика нашего государства обязательно достигнет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и широкому кругу населения.

Развиваться активными темпами российскому ипотечному рынку поможет снижение темпов инфляции, рост благосостояния населения и его уверенности в завтрашнем дне, увеличение количества программ социальной направленности, поддержка банков. В целом, сделать ипотеку действительно доступной может только совокупность следующих факторов: степень развития рынка недвижимости; стоимость недвижимости; объем ввода новой недвижимости в эксплуатацию; уровень доходов населения, развитие рынка капитала и банковской системы; регулятивные и другие факторы как внешнего, так и внутриэкономического характера. С учетом того, что проблема развития жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования носит комплексный характер, для ее решения требуется системный подход.

Рефинансирование ипотеки - это оформление еще одного жилищного кредита для досрочного погашения текущего. Рефинансирование наиболее актуально для таких банков как ПАО Сбербанк и Банк ВТБ (ПАО), поскольку и именно данные коммерческие банки являются универсальными. Коммерческие банки имеют определённую выгоду от рефинансирования. Данная польза, в первую очередь, заключается в разнице процентов, которые гасятся прежнему банку-кредитору и устанавливаются для заёмщика. Выгода коммерческого банка в комиссии, которая состоит из процентов, которые установлены по новым условиям для заёмщика. А применение механизма секьюритизации обеспечит банку такие преимущества как:

1. повышение ликвидности, посредством вывода за баланс долгосрочных ипотечных кредитов;
2. снижения процентных и кредитных рисков, трансформации неликвидных ипотечных активов в ликвидные ресурсы, посредством выпуска ипотечных ценных бумаг;
3. улучшение показателей капитализации;

4. повышение доходности банковской деятельности, как за счет увеличения объемов ипотечных кредитных операций, так и за счет получения доходов от их обслуживания.

Таким образом, представленные рекомендации могут способствовать развитию ипотечного кредитования в коммерческих банках, повышению качества ипотечного портфеля и росту числа клиентов банков.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 31 – Ст. 4398.
2. Кредитный договор [Текст] : Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г., в ред. от 28 марта 2017 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5, ч. II. – Ст. 819.
3. О банках и банковской деятельности [Текст] : федер. закон от 2 декабря 1990 г. № 395-1 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1990. – № 6, Ст. 1.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 30, Ст. 3594.
5. О жилищных кредитах [Текст] : Указ Президента Российской Федерации от 10 июня 1994 г. № 1180 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 7, Ст. 8.
6. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих [Текст] : федер. закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 34, Ст. 3532.
7. О стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 г. [Текст] : Распоряжение Правительства РФ от 8 ноября 2014 г. № 2242-р // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 47, Ст. 6575.
8. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Текст] : Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 5, Ст. 739.

9. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Текст] : федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 29, Ст. 3400.

10. Об ипотечных ценных бумагах [Текст] : федер. закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 46 (ч. 2), Ст. 4448.

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст] : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31, Ст. 3813.

12. Айзинова, И.М. Ипотечное кредитование как инструмент жилищной политики [Текст] / И.М. Айзинова // Научные труды: институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2017. – № 15. – С. 489-510.

13. Ахмедзянов, Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в РФ [Текст] / Р.Р. Ахмедзянов, О.Е. Рыбаков // Современные технологии в мировом научном пространстве: материалы Международной научно-практической конференции (Пермь, 25 мая 2017 г.) – Пермь: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна», 2017. – С. 146-150.

14. Багинов, И.П. Организация ипотечного кредитования и пути его развития в Российской Федерации [Текст] / И.П. Багинов, Е.С. Жарникова // Молодые финансисты XXI века: материалы Студенческой научно-практической конференции (Улан-Удэ, 19-21 июня 2017 г.) – Улан-Удэ: Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, 2017. – С. 23-27.

15. Басакина, И.А. Альтернативные источники рефинансирования коммерческих банков посредством ипотечных ценных бумаг [Текст] / И.А. Басакина // Проблемы современной науки и образования. – 2016. – № 15. – С. 51-54.

16. Белоусов, А.С. Проблемы ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст] / А.С. Белоусов // Современные тенденции развития науки

в молодежной среде: материалы Международной научно-практической конференции (Елец, 01 марта-30 мая 2017 г.) – Елец: Елецкий государственный университет им. И.А. Бунина, 2017. – С. 729-734.

17. Бикмурзина, А.В. Особенности ипотеки как механизма обеспечения жильем, плюсы и минусы [Текст] / А.В. Бикмурзина // Рыночная трансформация экономики России: проблемы, перспективы, пути развития: материалы Международной научно-практической конференции (Казань, 18 октября 2017 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА САЙНС», 2017. – С. 28-30.

18. Борисова, В.О. Экономическая эффективность от внедрения программы рефинансирования кредитов других банков [Текст] / В.О. Борисова // ECONOMICS. – 2017. – № 6. – С. 65-67.

19. Быканова, Н.И. Рынок ипотечного кредитования Российской Федерации в условиях внешних санкций [Текст] / Н.И. Быканова, А.С. Логвинова, А.Н. Назарова // Актуальные проблемы развития экономических, финансовых и кредитных систем: материалы VI Международной научно-практической конференции (Белгород, 12 сентября 2018 г.) – Белгород: ИД «Белгород» НИУ «БелГУ», 2018. – С. 148-153.

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

21. Вараев, У.С. Как повлияли санкции на банковскую систему РФ [Текст] / У.С. Вараев // Молодой ученый. – 2016. – № 16. – С. 144-147.

22. Васильева, И.П. Деньги, кредит, банки [Текст]: учебник и практикум для академического бакалавриата / И.П. Васильева, Н.Н. Титов. – М.: Юрайт, 2015. – 500 с.

23. Габитова, Р.Р. Ипотечное кредитование как составная часть социально - жилищной политики государства [Текст] / Р.Р. Габитова // Институциональные и инфраструктурные аспекты развития различных

экономических систем: материалы Международной научно-практической конференции (Тюмень, 11 января 2018 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА САЙНС», 2018. – С. 69-73.

24. Гайдук, А.В. Ипотека в силу закона и в силу договора: плюсы и минусы [Текст] / А.В. Гайдук // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики: материалы Международной научно-практической конференции (Санкт-Петербург, 24 мая 2017 г.) – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургская юридическая академия, 2017. – С. 22-25.

25. Градская, С.С. Основные проблемы и пути совершенствования банковского портфеля жилищных ипотечных кредитов [Текст] / С.С. Градская // Значение научного развития для современного общества. Формирование инновационной экономики и развитие образования: перспективы, формы, механизмы. Перспективы развития и формирования мирового научного пространства: материалы Международной научно-практической конференции (Саратов, 19 сентября 2017 г.) – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессионального менеджмента «Академия Бизнеса», 2017. – С. 66-71.

26. Гусева Г.Ю., В.И. Анализ состояния ипотечного кредитования коммерческих банков на российском рынке [Текст] / Г.Ю. Гусева, Л.З. Фаткуллина // Методы, механизмы и факторы международной конкурентоспособности национальных экономических систем: Международной научно-практической конференции (Казань, 21 октября 2017 г.) – Казань: Общество с ограниченной ответственностью "Аэтерна", 2017. – С. 143-146.

27. Дерягина, А.В. Ипотечное кредитование: сущность, основные виды, риски [Текст] / А.В. Дерягина // Современные тенденции и инновации в науке и производстве: материалы Международной научно-практической конференции (Междуреченск, 24-26 апреля 2017 г.) – Кемерово: Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева (Кемерово), 2017. – С. 106-108.

28. Дорохова, Е.И. Мировая практика банковского ипотечного кредитования [Текст] / Е.И. Дорохова, Т.Н. Веревкина // Актуальные проблемы экономики в условиях реформирования современного общества: материалы IV Международной научно-практической конференции, посвященной 140-летию со дня основания НИУ «БелГУ» (Белгород, 25 ноября 2015 г.) – Белгород: Общество с ограниченной ответственностью «Эпицентр», 2015. – С. 311-314.

29. Ермилова, М.И. Жилищный рынок как объект финансирования [Текст] / М.И. Ермилова // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – № 3. – С. 149-152.

30. Жираковская, Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст] / Н.А. Жираковская // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. – 2017. – № 2. – С. 64-73.

31. Жиркина, Н.И. Кредитование физических лиц: содержание, роль и принципы организации [Текст] / Н.И. Жиркина // Экономические науки. – 2016. – № 4. – С. 338-341.

32. Зайцева, Н.В. Состояние и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / Н.В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития банковского сектора России: материалы Всероссийской научно-практической конференции (Тамбов, 21 апреля 2017 г.) – Тамбов: Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, 2017. – С. 200-204.

33. Казаченок, О.П. Особенности ипотечного жилищного кредитования: некоторые аспекты правового регулирования [Текст] / О.П. Казаченок // Апробация. – 2016. – № 1. – С. 101-102.

34. Казаченок, О.П. Юридическая конструкция международного ипотечного кредитования в РФ и странах Европы [Текст] / О.П. Казаченок //

Вестник волгоградского государственного университета. – 2016. – № 3. – С. 38-44.

35. Караваева, Ю.С. Анализ рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / Ю.С. Караваева, О.А. Бондарькова // Управление социально-экономическими системами и правовые исследования: теория, методология и практика: материалы Международной научно-практической конференции (Брянск, 16 марта 2017 г.) – Брянск: БГУ им. академика И.Г. Петровского, 2017. – С. 163-175.

36. Козыбагаров, А.А. Зарубежные модели ипотечные кредитования, применяемые в международной практике [Текст] / А.А. Козыбагаров, С. Манап Алмагуль // Статистика, учет и аудит. – 2017. – № 64. – С. 94-101.

37. Кокорина, М.В. Проблемы банковского кредитования физических лиц на современном этапе в РФ [Текст] / М.В. Кокорина // Молодой ученый. – 2015. – № 12. – С. 137-139.

38. Колодина, Н.В. Ипотечное кредитование: сущность и особенности в РФ [Текст] / Н.В. Колодина // Новое слово в науке: стратегии развития: материалы Международной научно-практической конференции (Чебоксары, 31 декабря 2017 г.) – Чебоксары: Общество с ограниченной ответственностью «Центр научного сотрудничества «Интерактив плюс», 2017. – С. 172-173.

39. Корсунова, Н.Н. Развитие системы ИЖК России в 2017 г. [Текст] / Н.Н. Корсунова // Вестник науки и образования. – 2017. – № 12. – С. 60-62.

40. Костерина, Т.М. Банковское дело [Текст]: учебник / Т.М. Костерина. – М.: Юрайт, 2015. – 360 с.

41. Костикова, Е.К. Анализ ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / Е.К. Костикова, Д.А. Ручкина // Современные инновации. – 2017. – № 2. – С. 41-45.

42. Кугаевских, К.В. Теоретические подходы к определению банковского кредитования населения [Текст] / К.В. Кугаевских // Молодой ученый. – 2016. – № 9. – С. 604-609.

43. Лаврушин, О.И. Банковское дело [Текст]: учебник / О.И. Лаврушин, Н.И. Валенцева. – М.: КНОРУС, 2016. – 800 с.

44. Латыпова, Г.Ф. Ипотечное кредитование: плюсы и минусы [Текст] / Г.Ф. Латыпова // Методы, механизмы и факторы международной конкурентоспособности национальных экономических систем: материалы Международной научно-практической конференции (Казань, 21 октября 2017 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна», 2017. – С. 176-178.

45. Магомедов, А.И. Законодательное регулирование в сфере земельно-ипотечного кредитования с учётом регионального регулирования [Текст] / А.И. Магомедов // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 2-5. – С. 94-98.

46. Макоева, Э.Г. Особенности ипотечного кредитования в России [Текст] / Э.Г. Макоева // Наука через призму времени. – 2017. – № 5. – С. 43-47.

47. Маланов, В.И. Перспективы развития ипотечного кредитования населения [Текст] / В.И. Маланов, А.Г. Далайцыренова // Молодые финансисты XXI века: материалы Студенческой научно-практической конференции (Улан-Удэ, 19 июня 2017 г.) – Улан-Удэ: Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления, 2017. – С. 165-169.

48. Мандрон, В.В. Состояние и тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / В.В. Мандрон, К.С. Селемина // Молодой ученый. – 2017. – № 6. – С. 266-271.

49. Михеева, М.А. Ипотека и ипотечное кредитование по законодательству Российской Федерации [Текст] / М.А. Михеева // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры. – 2016. – № 5. – С. 93-98.

50. Морозов, Д.С. Актуальные проблемы рынка жилищного ипотечного кредитования в России [Текст] / Д.С. Морозов // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики: материалы

Международной научно-практической конференции (Санкт-Петербург, 24 мая 2017 г.) – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургская юридическая академия, 2017. – С. 118-123.

51. Олейникова, И.П. Рынок ипотеки в России: современная динамика и перспективы роста [Текст] / И.П. Олейникова // Вызовы и возможности финансового обеспечения стабильного экономического роста: материалы Всероссийской научно-практической конференции (Севастополь, 13-16 сентября 2017 г.) – Севастополь: РИБЕСТ, 2017. – С. 117-125.

52. Пасикова, Т.А. Правовая специфика ипотеки жилых помещений в России [Текст] / Т.А. Пасикова, Ю.В. Яценко // Юридическая наука и правоприменительная практика: состояние и тенденции развития: материалы Международной научно-практической конференции (Волгоград, 23 сентября 2017 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА САЙНС», 2017. – С. 82-83.

53. Разуваева, М.Р. Ипотечное кредитование в России на современном этапе [Текст] / М.Р. Разуваева, А.А. Татарченко, А.И. Рябцева // Концепции фундаментальных и прикладных научных исследований: материалы Международной научно-практической конференции (Уфа, 09 декабря 2017 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство международных исследований», 2017. – С. 75-78.

54. Руденко, Т.А. Понятие и принципы банковского кредитования физических лиц [Текст] / Т.А. Руденко // Молодой ученый. – 2015. – № 11. – С. 1106-1107.

55. Ряхимова, Г.Р. Анализ современного состояния системы ипотечного жилищного кредитования в России [Текст] / Г.Р. Ряхимова, Т.В. Учинина // Аллея науки. – 2017. – № 6. – С. 9-12.

56. Саламатова, А.А. Ипотечное кредитование и факторы, влияющие на него [Текст] / А.А. Саламатова // Лучшая научная статья 2017: материалы IX Международного научно-практического конкурса (Пенза, 30

мая 2017 г.) – Пенза: «Наука и Просвещение» (ИП Гуляев Г.Ю.), 2017. – С. 97-102.

57. Селиванова, А.Э. Механизм рефинансирования ипотечного кредитования в России [Текст] / А.Э. Селиванова // Экономика, финансы и менеджмент: тенденции и перспективы развития: материалы Международной научно-практической конференции (Волгоград, 11 октября 2017 г.) – Волгоград: Инновационный центр развития образования и науки, 2017. – С. 69-71.

58. Селина, О.В. Перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / О.В. Селина, Э.Р. Самигулина // Актуальные вопросы научных исследований: материалы Международной научно-практической конференции (Иваново, 15 апреля 2017 г.) – Иваново: Индивидуальный предприниматель Цветков Алексей Александрович, 2017. – С. 53-56.

59. Сенокосова, Л.Г. Ипотечный кредит и его роль в решении жилищной проблемы [Текст] / Л.Г. Сенокосова, К.И. Генцера // Вестник приднестровского университета. Серия: физико-математические и технические науки. Экономика и управление. – 2016. – № 3. – С. 130-139.

60. Тихонов, Э.Е. Анализ процедуры рефинансирования ипотеки и перекредитования [Текст] / Э.Е. Тихонов // Научный вестник государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Невинномысский государственный гуманитарно-технический институт». – 2016. – № 1. – С. 18-20.

61. Фрей, А. Перспективы развития правового регулирования страхования ответственности заемщиков при валютном ипотечном кредитовании [Текст] / А. Фрей // Анализ общественных явлений в 2015 г. построение прогнозов: материалы Международной научно-практической конференции (Москва, 28 декабря 2015 г.) – Москва: Общество с ограниченной ответственностью «Научный консультант», 2015. – С. 20-25.

62. Чуканов, А.И. Ипотечное кредитование: современный подход [Текст] / А.И. Чуканов, Н.Е. Гучек // Известия тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – № 2-1. – С. 201-211.

63. Шпотина, Ю.Ю. Роль банковского ипотечного кредитования в российской экономике [Текст] / Ю.Ю. Шпотина // Современные проблемы и тенденции развития экономики и управления: материалы Международной научно-практической конференции (Казань, 15 января 2018 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «Аэтерна», 2018. – С. 230-234.

64. Шпотина, Ю.Ю. Экономико-социальная сущность ипотечного кредитования [Текст] / Ю.Ю. Шпотина // Прорывные экономические реформы в условиях риска и неопределенности: материалы Международной научно-практической конференции (Тюмень, 17 января 2018 г.) – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство международных исследований», 2018. – С. 214-217.

65. Щедрина, И.К. Основные тенденции развития ипотечного кредитования в России и оценка доступности ипотеки на современном этапе [Текст] / И.К. Щедрина, М.В. Макин // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2017. – № 4. – С. 81-86.

66. Якушенок, К.С. Правовое регулирование рынка ипотечного кредитования коммерческой недвижимости [Текст] / К.С. Якушенок, Н.А. Антонова // Инновационная наука. – 2016. – № 3-2. – С. 92-97.

67. Янов, В.В. Кредит физическим лицам: подходы к критериям классификации [Текст] / В.В. Янов // Экономические науки. – 2015. – № 8. – С. 135-139.

68. Влияние санкций на ипотечный рынок [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.ners.ru/vliyanie-sanktsiy-na-ipotechnyy-rynok.html>.

69. ВТБ Ипотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/>.

70. ГПБ Ипотечные программы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.gazprombank.ru/personal/take\\_credit/mortgage/](https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/).

71. Ипотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.grandars.ru/college/biznes/ipoteka.html>.

72. Ипотека МТС банк. Готовое жилье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mtsbank.ru/chastnim-licam/kredit/ipoteka-vtorichka/>.

73. Ипотечное страхование [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://insurance.domclick.ru/property?\\_ga=2.195353129.48792434.1546799450-2066929848.1523468612](https://insurance.domclick.ru/property?_ga=2.195353129.48792434.1546799450-2066929848.1523468612).

74. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях по 30 крупнейшим банкам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3-30&pid=ipoteka&sid=ITM\\_17703](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3-30&pid=ipoteka&sid=ITM_17703).

75. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в иностранной валюте по 30 крупнейшим банкам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-4-G30&pid=ipoteka&sid=ITM\\_38044](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-4-G30&pid=ipoteka&sid=ITM_38044).

76. Ипотечный заемщик почувствует санкции в новых условиях кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.potrebc.ru/kakpoluchit/ipotechnyj-zaemschik-pochuvstvuet-sanktsii-v-novyh-uslovijah-kreditovaniya.html>.

77. Ипотечный кредит МТС банк. Ипотека в новостройке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mtsbank.ru/chastnim-licam/kredit/ipoteka-v-novostroyke/>.

78. Классификация кредитов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://cbkg.ru/articles/vidy\\_kreditov\\_\\_klassifikacija\\_kreditov.html#vidy\\_kreditov\\_fizicheskim\\_licam](https://cbkg.ru/articles/vidy_kreditov__klassifikacija_kreditov.html#vidy_kreditov_fizicheskim_licam).

79. Консолидированная финансовая отчетность Банк ВТБ (ПАО) и аудиторское заключение независимого аудитора за 2017 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vtb.ru/akcionery-i-investory/finansovaya-informaciya/>.

80. Консолидированная финансовая отчетность Банк ВТБ (ПАО) и аудиторское заключение независимого аудитора за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1210&type=2>.

81. Консолидированная финансовая отчетность Банк ГПБ (АО) и аудиторское заключение независимого аудитора за 2017 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.gazprombank.ru/documents\\_and\\_tariffs/?fs=411&ss=1290&ts=1542#394](https://www.gazprombank.ru/documents_and_tariffs/?fs=411&ss=1290&ts=1542#394).

82. Консолидированная финансовая отчетность Банк ГПБ (АО) и аудиторское заключение независимого аудитора за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.gazprombank.ru/documents\\_and\\_tariffs/?fs=411&ss=1290&ts=1542#394](https://www.gazprombank.ru/documents_and_tariffs/?fs=411&ss=1290&ts=1542#394).

83. Консолидированная финансовая отчетность ПАО «МТС-Банк» и аудиторское заключение независимого аудитора за 2017 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1285&type=2>.

84. Консолидированная финансовая отчетность ПАО «МТС-Банк» и аудиторское заключение независимого аудитора за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mtsbank.ru/o-banke/raskritie-informacii/year-reports/2018/>.

85. Консолидированная финансовая отчетность ПАО Сбербанк и аудиторское заключение независимого аудитора за 2017 год [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/ifrs>.

86. Консолидированная финансовая отчетность ПАО Сбербанк и аудиторское заключение независимого аудитора за 2018 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports>.

87. Кредитование физических лиц [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.sbkredit.ru/banks\\_RF-3.html](http://www.sbkredit.ru/banks_RF-3.html).

88. МТС банк Кредиты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mtsbank.ru/chastnim-licam/kredit/>.

89. Объем и динамика ипотечного рынка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2018/part1](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018/part1).

90. Основные принципы кредитования банком физических лиц [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fb.ru/article/8597/osnovnyie-printsipyi-kreditovaniya-bankom-fizicheskikh-lits>.

91. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>.

92. Прогноз развития ипотечного рынка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2018/part3](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018/part3).

93. Рейтинг ипотечных банков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting\\_ipotechnyh\\_bankov/](http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov/).

94. Реструктуризация задолженности [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/collection/debt\\_restructuring](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/collection/debt_restructuring).

95. Рефинансирование ипотеки МТС банк [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mtsbank.ru/chastnim-licam/krediti/mortgage-refin/>.

96. Сбербанк Ипотечные кредиты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>.

97. Снятие обременения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://pledge.domclick.ru/?\\_ga=2.195353129.48792434.1546799450-2066929848.1523468612](https://pledge.domclick.ru/?_ga=2.195353129.48792434.1546799450-2066929848.1523468612).

98. Сущность потребительского кредита [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://o-kreditah1.ru/kredit/potrebiteľskij-kredit/suwnost-potrebiteľskogo-kredita-.html>.

99. Участники ипотечного рынка и конкуренция на нем [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2018/part2](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2018/part2).

ПРИЛОЖЕНИЯ

## Участники жилищного рынка

Участники жилищного рынка	Характеристика участников
Застройщик	Юридическое лицо, осуществляющее на основе разрешительной документации строительство жилых помещений различного типа.
Подрядные организации	Юридические лица, заключающие с застройщиком договоры на выполнение каких-либо отдельных этапов строительных работ или обеспечение строящихся домов коммуникациями.
Покупатель	Лицо, предполагающее приобрести жилое помещение по стоимости, установленной застройщиком или сформированной на рынке с учетом спроса и предложения.
Продавец	Лицо, предполагающее продать жилое помещения или доли. Может выступать как от собственного имени, так и от имени застройщика или быть застройщиком. Может быть риэлтерское агентство, которое оказывает услуги по поиску жилого помещения, оформляет договора и готовит пакет документов для реализации сделки и для кредитных учреждений, в случае приобретения недвижимости за счет кредита.
Арендодатель	Лицо (компания), владеющее жилым помещением и предполагающее передавать его другому лицу для проживания на срок, предусмотренный договором.
Арендатор	Лицо, вступающее во взаимоотношения с арендодателем с целью заключения договора на использование жилого помещения для проживания на срок, предусмотренный договором между арендатором и арендодателем (в том числе, в доходных домах).
Заемщик	Лицо, получающее кредит под залог жилой недвижимости. Для получения, например, ипотечного кредита необходимо иметь в наличии средства в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости приобретаемого объекта жилья и иметь доходы, которые позволяют в течение всего срока выплачивать основной долг и проценты по нему. Также может быть предоставлен потребительский кредит на приобретение жилья.
Кредитор (банк или иная финансовая организация)	Банк (в стандартных условиях) – организация, проанализировав кредитоспособность заемщика, при успешном результате заключает с ним кредитный договор и ведет учет его задолженности. Обязательным условием выдачи ипотеки является внесение заемщиком первоначального взноса. Обязательства заемщика могут быть оформлены в виде именной ценной бумаги - закладной, права на которую банк вправе переуступить. Необходимо подчеркнуть, что в некоторых странах, вводят различные ипотечные программы, которые предполагают, что заемщик получит некоторую первоначальную сумму на жилое помещение, которая будет первоначальным взносом (перечисляется на счет получателя). Эту сумму заемщик не должен будет возвращать государству (по типу софинансирования, субсидирования).

Продолжение приложения 1

<p>Другие финансовые организации и инвесторы</p>	<p>Ипотечное агентство - элемент самофинансируемой системы ипотеки. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, которые обеспечены ипотечными кредитами. Денежные ресурсы от продажи ценных бумаг используются для выдачи новых кредитов (система рефинансирования). Ипотечное агентство обеспечивает эмиссионные ипотечные ценные бумаги путем образования специальных пулов закладных или ипотечных кредитов. Инвесторы напротив покупают ипотечные ценные бумаги (пенсионные и паевые фонды, банки, портфельные управляющие, страховые компании и др.).</p>
<p>Страховая компания</p>	<p>Компания, которая снижает риски для инвесторов и кредиторов путем следующих видов страхования: - страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки; - страхование риска повреждения и уничтожения объекта; - страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика. Ежегодные расходы несет заемщик (в ипотечных программах). Также застройщик может использовать различные виды страхования.</p>
<p>Оценочная компания</p>	<p>Субъект, который необходим для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов жилья, которые могут выступать предметом залога. При продаже недвижимости также могут привлекать таких субъектов.</p>
<p>Другие институциональные участники</p>	<p>К ним могут быть отнесены различные органы, выдающие разрешительную документацию на строительство, государственные регистраторы, паспортные службы, нотариальные конторы, органы опеки и попечительства и другие в зависимости от конкретного случая. В некоторых странах (например, в России) требуются заверение нотариусом договора купли-продажи, залога прав собственности, дарения доли. Кадастровые службы выдают разрешительную документацию застройщикам. Государственный регистратор осуществляет регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (сделки купли-продажи, переход прав собственности, договоры ипотеки и др.). Паспортные службы, регистрирующие население по месту жительства. Органы опеки и попечительства участвуют в случаях сделок, в которых задействованы несовершеннолетние или лица, находящиеся под опекой этих органов.</p>

