

## Содержание

Введение.....	3
1 Теоретические основы Ипотечного кредитования.....	4
1.1 Ипотечный кредит как форма кредита в экономике.....	4
1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ...9	
1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в России.....	14
2 Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке.....	17
ПАО «Сбербанк».....	17
2.1 Экономическая характеристика ПАО "Сбербанк".....	17
2.2 Анализ кредитного портфеля банка.....	19
2.3 Оценка экономической эффективности организации ипотечного кредитования ПАО "Сбербанк".....	22
3 Основные направления развития ипотечного кредитования в России.....	25
3.1 Проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования.....	25
3.2 Перспективы развития ипотечного кредитования.....	28
Заключение.....	30
Список используемой литературы.....	31

## **Введение**

Ипотека является одним из правовых институтов, которые способны обеспечить эффективное функционирование рыночных институтов.

Актуальность данной темы связана с тем, что активное использование ипотеки в России обещает большое количество преимуществ, способных улучшить состояние отечественной экономики, обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан. Развитие института ипотеки имеет принципиальное значение и для банковской системы. Вложения в недвижимость, под гарантии государства, особенно во время нестабильности на фондовом рынке, представляют интерес даже при невысокой доходности.

Объектом контрольной работы является ипотечное кредитование.

Предмет исследования - ипотечное кредитование в Российской Федерации на современном этапе.

Целью данной контрольной работы является исследование значимости ипотечного кредитования на основе анализа состояния, выявить проблемы и определить перспективы развития ипотечного кредитования.

В соответствии с целью контрольной работы можно выделить следующие задачи: ипотечный кредитование рынок законодательство

1. Рассмотреть понятие и особенности ипотечного кредитования, проанализировать ипотеку как форму залога с точки зрения действующего российского законодательства.

2. Выявить проблемы и определить перспективы развития института ипотеки.

3. Провести анализ ипотечного кредитования в РФ на современном этапе на примере ПАО Сбербанк России.

# **1 Теоретические основы Ипотечного кредитования**

## **1.1 Ипотечный кредит как форма кредита в экономике**

Благодаря кредиту сокращается время на удовлетворение хозяйственных и личных потребностей. Предприятие-заемщик за счет дополнительной стоимости может увеличить свои ресурсы, расширить хозяйство, ускорить достижение производственных целей. Граждане, воспользовавшись кредитом, имеют двойной шанс: либо применить способности и выданные дополнительные ресурсы для расширения своего дела, либо ускорить достижение потребительских целей, получить в свое распоряжение такие вещи, предметы, ценности, которыми они могли бы владеть лишь в будущем.

Кредит представляет собой опору современной экономики, неотъемлемый элемент экономического развития. Кредит используют как крупные организации, так и малые производственные, сельскохозяйственные и торговые структуры; как государства, правительства, так и отдельные граждане.

Термин кредит в переводе с латинского «creditum» означает «долг», «ссуда». Кроме того, он связан с иным близким по значению термином — credo, т.е. «верю». Соответственно, в кредите можно видеть долговое обязательство, напрямую связанное с доверием одного человека, передавшего другому определенную ценность или деньги.

В современных условиях практически все кредиты предоставляются в денежной форме, а кредитные отношения являются частью денежных отношений, связанные с предоставлением и возвратом ссуд, организацией денежных расчетов, кредитованием инвестиций, использованием государственного кредита.

Таким образом, кредит предоставляется банком или кредитной организацией денег заемщику в размере и на условиях, предусмотренных кредитным договором, а заемщик обязуется возвратить полученную сумму и уплатить проценты по ней.

Отсюда следует, что при кредите заимодавцем выступает банк или кредитная организация, а предметом займа являются только деньги.

Сущность кредита проявляется в его функциях.

Функциями кредита, как самостоятельной финансовой категории являются:

- а) аккумуляция временно свободных денежных средств;
- б) перераспределительная функция;
- в) замещение наличных денег безналичными деньгами в денежном обращении.

Содержанием функции аккумуляции временно свободных денежных средств является постепенное накопление денег в течение определенного периода для инвестирования их одной суммой в определенное мероприятие в будущем. В основе данной функции кредита лежит движение денег по схеме: «сбережение - инвестирование». Постепенно накапливаемые денежные средства могут оставаться свободными вплоть до момента их

инвестирования. Эти свободные деньги являются источником кредитного капитала и могут предоставляться в кредит или займы.

Содержанием перераспределительной функции кредита является осуществление перелива денежного капитала из одних отраслей и сфер предпринимательства в другие. Перелив всегда осуществляется из низкорентабельных сфер бизнеса в высокодоходные.

Функция замещения наличных денег безналичными деньгами в денежном обращении проявляет себя в процессе осуществления платежей и расчетов не наличными деньгами (банкнотами, монетами), а различными платежными средствами (банковскими переводами, чеками и т. д.). Замещение денег в обороте способствует ускорению их оборачиваемости в экономике страны.

Процесс движения кредита в отношениях между участниками кредитной сделки характеризуется специфическими принципами.

Принципы кредитования - это основополагающие условия, на которых выдается кредит заемщику.

Таковыми принципами кредитования являются:

а) принцип возвратности кредита выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредитора финансовых ресурсов после завершения их использования заемщиком;

б) принцип срочности кредита отражает необходимость возврата кредита в точно определенный срок, зафиксированный в кредитном договоре;

в) принцип платности кредита означает, что за предоставленный кредит заемщик уплачивает кредитору определенное вознаграждение - денежную сумму, рассчитанную как заранее установленный процент от величины ссуды;

г) принцип обеспеченности кредита выражает гарантию возврата кредита, т.е. необходимость обеспечения защиты интересов кредитора при возможном нарушении заемщиком принятых на себя обязательств;

д) принцип целевого характера кредита означает, что кредитор для оценки степени риска невозврата кредита должен быть ознакомлен с целью, на которую испрашивается заемщиком кредит.

е) принцип дифференцированного характера кредита определяет особый подход со стороны кредитора к различным категориям заемщиков. Кредит как экономическая категория имеет несколько форм.

Форма кредита представляет собой сегмент кредитных отношений, имеющих свою специфику выдачи ссуды, ее обеспечения и назначения.

Структура кредитных отношений представлена на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Структура кредитных отношений

Выделяют следующие формы кредита:

Коммерческий кредит - это кредит, предоставленный одним юридическим лицом другому в виде товаров (работ, услуг) с отсрочкой платежа.

Банковский кредит - это кредит, предоставляемый юридическим лицам исключительно в денежной форме специализированными кредитно-финансовыми организациями (имеющими лицензию Центрального банка на осуществление кредитных операций). Банковский кредит оформляют кредитным договором. Плату за его предоставление взимают в виде ссудного процента, ставку которого определяют по соглашению сторон.

Государственный кредит — это кредит, который предоставляется государством. Он является особой формой государственного финансирования, при которой средства выделяются на возвратной основе и только в том случае, если возможности безвозмездного бюджетного финансирования уже исчерпаны или если в таковом нет крайней необходимости.

Международный кредит — это кредит, предоставленный заемщику кредитором из другой страны. Международный кредит может предоставляться на государственном уровне, на частном, а также в денежной и в товарной форме.

Потребительский кредит — это кредит, предоставляемый физическим лицам для удовлетворения их потребительских нужд. Он может быть предоставлен как в денежной форме, так и в форме продажи товаров (выполнения работ, оказания услуг) на условиях отсрочки или рассрочки платежа.

Еще одной формой кредит является ипотечный кредит.

С ипотечным кредитом мы ознакомимся более подробно. Но для начала необходимо понять, что означает термин «ипотека».

Ипотека - это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

В экономическом отношении ипотека - это рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески нецелесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

Таким образом, ипотечный кредит – долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества. При этом одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Ипотечный кредит распространен в странах, где существует частная собственность на землю, и является важным каналом финансирования, например, аграрного сектора экономики, так как собственных капиталов фермеров зачастую недостаточно для покупки современной техники, для мелиорации и для других нужд.

В России термин «ипотечный кредит» означают получение кредита в банке для покупки жилой недвижимости (квартиры или дома).

Система ипотечного кредитования - совокупность участников ипотечного процесса, взаимодействующих между собой посредством определенного набора ипотечных инструментов под воздействием и с помощью ипотечных механизмов в целях удовлетворения собственных экономических интересов.

Система ипотечного кредитования представлена следующими элементами:

Объекты ипотеки:

- а) земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- б) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество;
- в) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- г) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- д) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Основные субъекты - участники ипотечного кредитования:

- а) заемщик;
- б) кредитор (банк);
- в) ипотечное агентство;
- г) инвесторы.

Заемщик - лицо, заключившее кредитный договор с банком или договор займа с юридическим лицом (не кредитной организацией) и берущее кредит

под залог жилой или коммерческой недвижимости. Для получения ипотечного кредита необходимо обладать средствами в объеме не менее 20-30 процентов от стоимости объекта недвижимости и иметь доходы, позволяющие в течение всего срока выплачивать равными ежемесячными платежами основной долг и проценты по нему.

Кредитор - банк (кредитная организация) и иные юридические лица, предоставляющие заемщикам в установленном законом порядке ипотечные кредиты (займы). Основными функциями кредитора являются: предоставление ипотечного кредита на основе оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования; оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке; обслуживание выданных ипотечных кредитов. По договору об ипотеке жилья кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного жилого помещения преимущественно перед другими кредиторами залогодатель.

Ипотечное агентство - является основным элементом самофинансируемой системы ипотечного кредитования. Агентство выкупает у банка закладные и выпускает ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Средства от продажи ценных бумаг идут на выдачу новых кредитов, таким образом, создается система рефинансирования ипотечных кредитов. В задачи агентства входит выкуп у кредиторов закладных или прав требования по ипотечным кредитам, формирование первичных ипотечных активов, эмиссия и размещение ипотечных ценных бумаг на финансовых рынках.

Обеспечением эмиссионных ипотечных ценных бумаг являются сформированные специальным образом пулы закладных или ипотечных кредитов.

Инвесторы - юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами. Главным образом это институциональные инвесторы, такие как паевые и пенсионные фонды, страховые компании, банки, портфельные управляющие.

Элементами подсистемы являются второстепенные субъекты ипотечной системы:

Риэлтерская компания - профессиональный посредник на рынке недвижимости, оказывающий услуги по поиску объектов, оформлению договоров и подготовке пакета документов, необходимого для предоставления в банк.

Оценочная компания - необходима для определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, являющихся предметом залога.

Страховая компания - выполняет функции по снижению рисков для инвесторов и кредиторов путем осуществления следующих видов страхования:

- а) страхование риска повреждения и уничтожения объекта;
- б) страхование риска утраты права собственности на предмет ипотеки;
- в) страхование риска потери жизни и трудоспособности заемщика.

Расходы по ежегодному страхованию несет заемщик.

Государственный регистратор - орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В его функции входит регистрация сделок купли-продажи, оформление перехода прав собственности, регистрация договоров ипотеки.

Нотариус - согласно российскому законодательству договор залога прав собственности на недвижимость и договор купли-продажи требуют нотариального заверения.

Паспортные службы - регистрируют граждан по месту жительства.

Органы опеки и попечительства - обеспечивают защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью.

Постоянный ипотечный кредит предусматривает выплату кредита на аннуитетной основе, т. е. равными регулярными платежами, состоящими из процентного платежа и платежа по основной сумме кредита, и позволяющими погасить кредит по истечении установленного срока (такой кредит называют самоамортизирующимся). Кредитор устанавливает:

- а) максимальную величину основной суммы кредита в процентах от стоимости собственности, которая рассчитывается по формуле:

$$Kз = \frac{И}{С} \times 100\%$$

где Кз - коэффициент ипотечной задолженности (обычно не более 75-80%, так как чем он выше, тем больше риск нарушения заемщиком своих обязательств); И - сумма ипотечного кредита;

С - стоимость объекта недвижимости.

- б) срок кредита (обычно предусматривается штраф за досрочное погашение, в процентах от оставшейся суммы долга);

- в) процентную ставку, исходя из преобладающих на рынке условий. Ипотечные кредиты с переменными выплатами предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия.

Таким образом, развитие ипотечного кредитования в России будет положительно сказываться и на экономическом, и на социальном развитии страны.

## **1.2 Нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в РФ**

Создание системы жилищной ипотеки, обладающей жизнеспособностью, является для России одной из актуальных задач. Согласно конституции, право граждан на жилье достойного уровня характеризуется как важнейшая задача, имеющая социально-политический, экономический и правовой аспекты [1]. Ипотечное кредитование в РФ регулируется нормативно-правовыми актами, которые имеет следующую структуру:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) [2].

В соответствии с Конституцией РФ в отношении объектов недвижимости:

- гарантирована свобода экономической деятельности и защита права государственной, частной, муниципальной собственности и других форм;
- определен особый статус природных ресурсов, в частности земли, как основы жизнедеятельности населения, которое проживает на определенной территории;
- установлено право граждан на землю в виде частной собственности и в виде объединений граждан, на принципах соблюдения общественных интересов;
- установлено гарантированное право граждан на наличие жилища, предусмотрена государственная защита прав и свобод человека и гражданина РФ.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016) [2]. Гражданский кодекс Российской Федерации относительно объектов недвижимости регулирует основания возникновения, нормы осуществления и защиту гражданских прав; регулирует содержание и элементы правоспособности и дееспособности граждан в сфере имущественных правоотношений. Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует отношения по поводу владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

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

В Гражданском кодексе Российской Федерации установлены правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. В ст. 549-558 ГК РФ урегулированы особенности продажи недвижимости; в статье 559-566 ГК РФ урегулированы основные аспекты продажи предприятия; в статье 650 - 655 ГК РФ урегулированы правовые аспекты аренды зданий, а в статье 656-

664 ГК РФ - предприятий; наем жилого помещения урегулирован в статье 671 - 688 ГК РФ, в статье 740 - 757 ГК РФ урегулирован оборот недвижимости договором строительного подряда.

Нормы Гражданского Кодекса РФ, предусмотренные к использованию при возникновении правоотношений в сфере жилищной ипотеки, применяются определенным образом:

Процедура выдачи кредита определяется согласно нормам § 2 гл. 42 «Кредит», где дается понятие кредитного договора и приводятся общие положения по структуре. В связи с тем, что ипотечные договора по сути являются кредитными и в их обеспечении предусмотрено использование объекта недвижимости в виде залога, то применяются нормы § 3 гл. 23 об обеспечении исполнения обязательств. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, главы 23 «Обеспечение исполнения обязательств» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) определен перечень мер, способствующих понуждению должника к исполнению гражданско-правовых обязательств. Согласно параграфу 3 главы 23 «Залог» ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 07.02.2017) урегулировано понятие залога, основания возникновения залога, предмет залога и прочие понятия, регулирующие отношения залога и другие нормы, регулирующие правовое положение залога как способа обеспечения обязательств. В силу залога, согласно ст. 334 ГК РФ, кредитор имеет право, по обеспеченному залогом обязательству и в случае его неисполнения должником, получить удовлетворение относительно других кредиторов лица, обладающего этим имуществом.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [2].

В Земельном кодексе РФ урегулирована процедура передачи земельных участков в собственность и в аренду физическим и юридическим лицам, или без права распоряжения в постоянное пользование юридическим лицам. Согласно Земельному кодексу РФ предусмотрено урегулирование условий предоставления для целей индивидуального жилищного строительства земельных участков. Цели включают крестьянское (фермерское) хозяйство, садоводство и огородничество, дачное строительство и другие, не запрещенные законом цели.

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016) [2] устанавливает понятие организация и индивидуальный предприниматель, а также стоимость недвижимости и земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 333.25 НК РФ и применяется оценщиками при анализе потоков денежных средств от использования имущества, подвергающегося оценке.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [2] регулирует жилищные отношения, связанные:

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

- с использованием жилыми помещениями жилищного фонда, находящегося в частной собственности;

- с использованием общего имущества собственников помещений;

- с отнесением помещений к разряду жилых помещений и устранению их из состава жилищного фонда;

- с учетом жилищного фонда, содержанием и ремонтом жилых помещений;

- с переустройством и перепланировкой жилых помещений;

- с управлением многоквартирными домами;

- с созданием и деятельностью жилищно-строительных и жилищных кооперативов, а также товариществ собственников жилья, с определением обязанностей и прав их членов;

- с предоставлением коммунальных услуг;

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [2] устанавливает в правовом аспекте отношения, связанные с созданием системы расселения, градостроительным планированием, застройкой, благоустройством городских и сельских поселений. На основе Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются вопросы развития транспортной, инженерной, и социальной инфраструктур, сохранения историко-культурных объектов наследия, рационального природопользования, охраны природной окружающей среды для формирования благоприятного уровня качества жизни населения.

7. Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» основной правовой документ, регулирующий ипотечные основания возникновения, порядок оформления и юридические последствия их возникновения. Рассматриваемый закон признается специалистами как первый специальный закон, определяющий систему отношений, формирующихся в связи с залогом недвижимости. В законе предусмотрена конкретизация условий приобретения недвижимости и дальнейшего залога прав на нее посредством предоставления кредита [3].

В настоящее время в соответствии со ст. 334 ГК РФ ипотека недвижимости представляет собой договор залога. Ипотечное кредитование представлено системой долгосрочных кредитов, выдаваемых банками для покупки квартиры на первичном или вторичном рынке. Схема ипотечного кредитования выглядит так: банковское учреждение заключает с клиентом кредитный договор, по которому выдает кредит и договор об ипотеке, по которому берет в залог недвижимость, рыночная стоимость которого должна превышать величину выдаваемого кредита. Квартира, которая является залогом, остается во владении и пользовании у залогодателя (ст. 1 ФЗ «Об ипотеке»). В залог можно оформлять любую недвижимость, включая ту, на

которую выдается кредит на строительство, а также уже имеющуюся в собственности квартиру. В случае неплатежеспособности клиента банк имеет право реализовать квартиру, находящуюся в залоге, и возместить свои расходы либо переоформить квартиру, находящуюся в залоге в собственность банка.

Согласно Федеральному закону № 102-ФЗ от 16.07.1998 (ред. от 03.07.2016) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплена целостная система правоотношений сторон при нарушении со стороны заемщика исполнения обязательств, а также на заложенное имущество определен порядок получения взыскания в соответствии с нормами Гражданского процессуального кодекса РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ.

На сегодняшний день, действующее законодательство РФ не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство. Установленное таким образом правило, предусматривает возможность кредита для лиц, не располагающих недвижимостью, в случае если третьи лица, обладающие правом собственности на определенное недвижимое имущество, обозначатся как залогодатели для обеспечения исполнения обязательств не имеющих в собственности недвижимости лиц.

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

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

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

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

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

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

Таким образом, система ипотечного кредитования является одной из наиболее динамично развивающихся составляющих правовой реформы в России. Вполне вероятно, что практическая реализация пакета нормативно-правовых актов поможет решить жилищную проблему. На сегодняшний же день, безусловно, можно констатировать возрастание потребности в грамотной юридической консультации на многочисленных этапах системы ипотечного кредитования.

### **1.3 Современное состояние ипотечного кредитования в России**

На протяжении всей человеческой истории существовала острая необходимость в приобретении собственного жилья. Наряду с этим стали выработываться более высокие требования общества к собственному имуществу, и вследствие чего возникла проблема улучшения жилищных условий, решение которой, как правило, осложнялось отсутствием необходимого источника финансирования.

Таким образом зародился ипотечный кредит, который позднее получил широкое распространение во всем мире, и в нашей стране также является весьма актуальным.

В первом полугодии 2017 года для рынка ипотечного жилищного кредитования в России были характерны следующие тенденции.

Во-первых, продолжается сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, на фоне уменьшения количества действующих кредитных организаций. По состоянию на 1 июля 2017 года число участников первичного рынка ипотечного жилищного кредитования сократилось по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 76 кредитных организаций и составило 423 участника. В первом полугодии 2015 году также наблюдалось сокращение на 63 кредитные организации по сравнению с 2014 годом. Их количество на 1 июля 2015 года составило 572.

Таблица 1. Число кредитных организаций, предоставляющих ипотечное жилищное кредитование

Показатель (на 1 июля)	2014	2015	2016	2017
Число кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, шт	635	572	499	423
Темп прироста, %	-	-9,92	-12,76	-15,23

Во-вторых, наблюдается увеличение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов.

Объем ипотечного жилищного кредитования по итогам первого полугодия 2017 года вырос на 16,26 % по сравнению с первым полугодием 2016 года, превысив показатель соответствующего периода рекордного 2014 года. В первом полугодии 2017 года кредитными организациями было предоставлено 423486 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 773,0 млрд. рублей. Их доля в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, составила 19,5 %. На 1 июля 2015 года было предоставлено 280 489 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 460,7 млрд. рублей. Их доля в общем объеме кредитования сократилась на 0,2 % по сравнению с 2014 годом и составила 18,3 %.

Таблица 2. Динамика объема ипотечного жилищного кредитования

Показатель (на 1 июля)	2014	2015	2016	2017
Объем ИЖК, шт.	448577	280489	390109	423486
Темп прироста, %	-	-37,47	39,08	8,56
Объем ИЖК, млрд. руб.	769,7	460,7	664,9	773
Темп прироста, %	-	-40,15	44,32	16,26

Период 2014–2015 гг. стал серьезной проверкой для отечественного банковского сегмента. С началом экономического кризиса данный инструмент стал менее доступным — произошло значительное повышение ставок, что увеличило стоимость заемных средств. Общий рост геополитической напряженности, понижение кредитных рейтингов, ослабление национальной валюты, санкции против крупнейших российских банков снизили возможности для внешнего фондирования банков.

В-третьих, продолжается рост доли ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых в рублях. В первом полугодии 2017 года было выдано 423 482 ипотечных кредитов в рублях на сумму 772,7 млрд руб., что составляет 99,96 % от общего объема. Количество предоставленных ипотечных кредитов в рублях в 2017 году возросло по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 8,6 %. При этом количество кредитов в иностранной валюте уменьшилось в 6 раз — до 4 кредитов.

В первом полугодии 2015 года было выдано 280 434 ипотечных жилищных кредитов в рублях на сумму 459,0 млрд. рублей, что составляет 99,6 % от общего объема. Количество предоставленных ИЖК в рублях уменьшилось по сравнению с первым полугодием 2014 года в 1,6 раза при сокращении объема кредитования в 1,7 раза. В то же время количество кредитов в иностранной валюте уменьшилось в 7,5 раз.

Таблица 3. Объем ипотечного жилищного кредитования в рублях и иностранной валюте

Показатель (на 1 июля)	2014	2015	2016	2017
Объем ИЖК в рублях, шт.	448163	280440	390085	423482
Темп прироста, %	-	-37,42	39,10	8,56
Объем ИЖК в рублях, млрд. руб.	766	459	664,2	772,7
Темп прироста, %	-	-40,08	44,71	16,34
Объем ИЖК в ин. валюте, шт.	414	54	24	4

Темп прироста, %	-	-86,96	-55,56	-83,33
Объем ИЖК в ин. валюте, млрд. руб.	3,7	1,7	0,7	0,3
Темп прироста, %	-	-54,05	-58,82	-57,14

В-четвертых, в 2017 году увеличилась просроченная задолженность в рублях по отношению к 2016 году на 12,8 %, составив 4316,3 млрд. руб. При этом задолженность в иностранной валюте сократилась на 42 % и составила 54,6 млрд. руб.

В предшествующем 2016 году задолженность в рублях выросла на 17 % и составила 4087,5 млрд. руб., задолженность в иностранной валюте снизилась на 18,7 % и составила 94,1 млрд. руб. В 2015 году по состоянию на 1 июля наблюдалось увеличение задолженности по ипотечным жилищным кредитам в рублях на 18,9 % и на 15,4 % в иностранной валюте, которая составила 3492,7 и 115,7 млрд. рублей соответственно. На современном этапе эксперты выделяют ряд причин, которые приводят к росту задолженности по ипотечному жилищному кредитованию.

Во-первых, это существенное снижение платежеспособности и благосостояния граждан, которые, с одной стороны, не могут вовремя оплачивать платежи по ранее взятым кредитам, а с другой, предпочитают ипотечным жилищным кредитам альтернативные вложения с большей финансовой отдачей.

Во-вторых, наличие монопольных операторов на рынке ипотеки и, как следствие, недоступная большинству заемщиков завышенная стоимость конечного ипотечного продукта (включая все страховки, комиссии и прочие платежи). В-третьих, недостаток доступных социальных ипотечных программ с государственной поддержкой, которые бы реально работали.

В пятых, в 2017 году наблюдается значительное снижение процентных ставок по ипотеке в рублях и иностранной валюте, а также увеличение сроков кредитования. Так в первом полугодии 2017 года срок предоставления ипотечных жилищных кредитов в рублях увеличился на 4 месяца по сравнению с первым полугодием 2016 года и составил 15,5 года. За аналогичный период 2016 года данный показатель вырос на 9 месяцев по сравнению с первым полугодием 2015 года и составил 15,2 года. Средний срок ипотечного жилищного кредитования в иностранной валюте увеличился в 2017 году на 11 месяцев и составил 4,3 года, а в 2016 году, наоборот, наблюдалось снижение этого показателя на 10 месяцев до 3,4 года.

При этом средневзвешенные процентные ставки за 2017 год существенно снизились: в рублях — на 1,23 %, составив 11,50 %; в иностранной валюте — на 1,40 % до 6,75 %. Такая же тенденция наблюдалась и в первом полугодии 2016 года. Снижение ключевой ставки Банка России до 9,00 % в июне 2017 года, а также снижении инфляции способствовало уменьшению средневзвешенной процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам. Как следствие, с июня 2016 года по июнь 2017 года значение ставки снизилось с 12,73 % до 11,5 % и достигло своего минимума. Благодаря такому снижению в результате в России начал

восстанавливаться спрос и доступность жилья. Банки выдали за семь месяцев 2017 года рекордное количество жилищных кредитов.

Таблица 4. Показатели ипотечного жилищного кредитования и ключевая ставка Банка России

Показатель (на 1 июля)	2015	2016	2017
Срок ИЖК в рублях, лет	14,4	15,2	15,5
Срок ИЖК в ин. валюте, лет	4,2	3,4	4,3
Процентная ставка по ИЖК в рублях, %	14,04	12,75	11,5
Процентная ставка по ИЖК в ин. валюте, %	10,17	8,15	6,75
Ключевая ставка Банка России, %	11,5	10,5	9,00

В-шестых, как ни казалось бы это странным, но на фоне увеличения просроченной задолженности на протяжении всего периода 2015–2017 гг. наблюдается увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов.

В первом полугодии 2017 года досрочно погашено ИЖК на сумму 347,3 млрд. руб., что на 16,1 % больше аналогичного периода 2016 года. В 2016 году данный показатель вырос по сравнению с предыдущим 2015 годом на 35,8 % и составил 299,9 млрд. рублей.

В первом полугодии 2015 года досрочно погашено ипотечных жилищных кредитов на сумму 220,8 млрд. руб., что на 12 % больше показателя 2014 года. То есть, можно отметить, что даже кризис не смог изменить типичное поведение ипотечного заемщика. Ипотека в среднем берется на 15 лет, а по факту обычно гасится за 7 лет. Около трети поступающих ежемесячных платежей зачисляются в графу «досрочное погашение». Неготовность долго тянуть кредитное бремя также объясняется и менталитетом российского добросовестного ипотечного должника. Россияне, в отличие от европейцев и американцев, не любят жить в долг.

Таким образом, в развитии ипотечного кредитования в настоящее время наблюдаются следующие тенденции:

- сокращение числа банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты;
- увеличение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов;
- рост доли ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых в рублях;
- увеличение просроченной задолженности в рублях и сокращение задолженности в иностранной валюте;
- снижение процентных ставок по ипотеке в рублях и иностранной валюте, а также увеличение сроков кредитования;
- увеличение объема досрочно погашенных ипотечных жилищных кредитов. Ипотечное кредитование остается востребованным банковским продуктом со стороны населения даже в условиях объективно сложной экономической ситуации и сокращения реальных доходов населения.

В настоящее время наблюдается стабильный рост спроса на ипотечное жилищное кредитование. Главной причиной этому стало снижение ипотечных процентных ставок.

## **2 Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке ПАО «Сбербанк»**

### **2.1 Экономическая характеристика ПАО "Сбербанк"**

ПАО Сбербанк — крупнейший банк в России и СНГ с самой широкой сетью подразделений, предлагающий весь спектр инвестиционно-банковских услуг. Учредителем и основным акционером ПАО Сбербанк является Центральный банк РФ, владеющий 50% уставного капитала плюс одной голосующей акцией; свыше 40% акций принадлежит зарубежным компаниям. Около половины российского рынка частных вкладов, а также каждый третий корпоративный и розничный кредит в России приходятся на ПАО Сбербанк.

Полное фирменное наименование банка: Публичное акционерное общество Сбербанк. Сокращенное наименование банка: ПАО Сбербанк.

История Сбербанка России начинается с именного указа императора Николая I от 1841 года об учреждении сберегательных касс, первая из которых открылась в Санкт-Петербурге в 1842 году. Спустя полтора века — в 1987-м — на базе государственных трудовых сберегательных касс был создан специализированный банк трудовых сбережений и кредитования населения — Сбербанк СССР, который также работал и с юридическими лицами. В состав Сбербанка СССР входили 15 республиканских банков, в том числе Российский республиканский банк.

На данный момент несмотря на далеко не выдающееся качество обслуживания в большинстве отделений (за исключением услуг для VIP-клиентов), банк лидирует не только по размеру активов, но и по количеству расчетных счетов юридических лиц (свыше 1 млн). На рынке частных вкладов ПАО Сбербанк является монополистом — контролирует 45% рынка (основная масса депозитов «физиков» приходится на так называемые пенсионные вклады в рублях). Стоит отметить, что на начало 2002 года доля банка составляла 71,4%. Дальнейшему снижению доли рынка, занимаемой Сбербанком, в немалой степени способствует система страхования вкладов и увеличение суммы страхового возмещения.

Основные направления банковской деятельности:

1. Корпоративный бизнес: обслуживание расчетных и текущих счетов, открытие депозитов, предоставление всех видов финансирования, выдача гарантий, обслуживание экспортно-импортных операций клиентов, услуги инкассации, кассовые услуги, конверсионные услуги, услуги по переводу средств населением в пользу юридических лиц, операции с векселями и другие.

2. Розничный бизнес: оказание банковских услуг клиентам – физическим лицам по принятию средств во вклады, кредитованию, обслуживанию банковских карт, операциям с драгоценными металлами, сберегательными

сертификатами и векселями, купле-продаже иностранной валюты, платежам, денежным переводам, в том числе без открытия банковских счетов, хранению ценностей и другие.

3. Операции на финансовых рынках: с ценными бумагами, производными финансовыми инструментами, иностранной валютой; размещение и привлечение средств на межбанковском рынке и рынках капитала и другие.

В рамках перечисленных направлений деятельности ПАО Сбербанк предлагает широкий спектр банковских продуктов и услуг. Помимо банковских операций банк осуществляет:

- Выдачу поручительств за третьих лиц;
- Приобретение прав требования от третьих лиц;
- Доверительное управление денежными средствами;
- Профессиональную деятельность на рынке ценных бумаг, в том числе брокерскую, дилерскую и депозитарную деятельность;
- Другие операции и услуги

Общее собрание акционеров является высшим органом управления банка. На общем собрании акционеров принимаются решения по основным вопросам деятельности банка. Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания акционеров, определен Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 №208-ФЗ (ред. от 28.12.2013) и уставом банка.

В соответствии с уставом общее руководство деятельностью банка осуществляет наблюдательный совет. В компетенции наблюдательного совета относятся вопросы определения приоритетных направлений деятельности банка, назначения членов правления и досрочное прекращение их полномочий, вопросы созыва и подготовки общих собраний акционеров, рекомендации по размеру дивидендов по акциям, периодическое заслушивание отчетов президента, председателя правления банка о деятельности банка и другие вопросы. Комитеты наблюдательного совета являются органами, созданными для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов, отнесенных к компетенции наблюдательного совета, и подготовки рекомендации по ним. Формирование комитетов осуществляется ежегодно из числа членов наблюдательного совета банка. В состав каждого комитета включаются независимые директора. Комитеты способствуют рабочему взаимодействию с органами управления банка. Руководство текущей деятельностью банка осуществляется президентом, председателем правления и правлением банка.

В целях повышения эффективности работы и развития бизнеса в банке функционирует ряд коллегиальных рабочих органов (комитетов), подотчетных правлению ПАО Сбербанк, основными задачами которых является решение вопросов проведения единой, согласованной политики по различным направлениям операционной деятельности банка. Коллегия

является площадкой для активного обсуждения стратегических вопросов развития банка и выработки оптимальных решений, учитывающих особенности регионов.

## **2.2 Анализ кредитного портфеля банка**

Сбербанк сегодня – это кровеносная система российской экономики, треть ее банковской системы. Банк дает работу и источник дохода каждой 150-й российской семье.

На долю лидера российского банковского сектора по общему объему активов приходится 29,4% совокупных банковских активов (по состоянию на 1 августа 2014 года).

Банк является основным кредитором российской экономики и занимает крупнейшую долю на рынке вкладов. На его долю приходится 46,4% вкладов населения, 34,7% кредитов физическим лицам и 33,9% кредитов юридическим лицам.

Сбербанк сегодня – это 16 территориальных банков и более 17 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации, расположенных на территории 11 часовых поясов.

Только в России у Сбербанка более 110 миллионов клиентов – больше половины населения страны, а за рубежом услугами Сбербанка пользуются около 11 миллионов человек.

Спектр услуг Сбербанка для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг.

Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля.

Стремясь сделать обслуживание более удобным, современным и технологичным, Сбербанк с каждым годом все более совершенствует возможности дистанционного управления счетами клиентов. В банке создана система удаленных каналов обслуживания, в которую входят:

1. онлайн-банкинг «Сбербанк Онлайн» (более 13 млн активных пользователей);
2. мобильные приложения «Сбербанк Онлайн» для смартфонов (более 1 млн активных пользователей)
3. SMS-сервис «Мобильный банк» (более 17 млн активных пользователей).
4. одна из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания (более 90 тыс. устройств).

Сбербанк является крупнейшим эмитентом дебетовых и кредитных карт. Совместный банк, созданный Сбербанком и BNP Paribas, занимается POS-кредитованием под брендом Cetelem, используя концепцию «ответственного кредитования».

Среди клиентов Сбербанка – более 1 млн предприятий (из 4,5 млн зарегистрированных юридических лиц в России). Банк обслуживает все группы корпоративных клиентов, причем на долю малых и средних компаний приходится более 35% корпоративного кредитного портфеля банка. Оставшаяся часть — это кредитование крупных и крупнейших корпоративных клиентов.

Доходы Сбербанка в 2017 году складываются из следующих составляющих:

- 80% — процентный доход (разница в % между привлеченными деньгами на депозиты и выданными кредитами).

- 20% — доход от комиссий (в основном операции с банковскими картами).

- Чистый процентный доход в 2017 году вырос на +6,6 %.

- Чистый комиссионный доход в 2017 году вырос на +13%.

Расходы Сбербанка в 2017 году:

- Операционные расходы в 2017 году снизились на -0,5% (70% расходов).

- Расходы по созданию резерва под обесценение кредитного портфеля в 2017 году снизились — 16% (30% расходов).

Таким образом формируется прибыль +38,2% в 2017 году:

3 основные причины роста прибыли ПАО «Сбербанк»:

1. Ставка по кредитам почти не меняется, а ставки по депозитам продолжает снижаться вслед за ставкой ЦБ (такой вот бизнес) -> это приводит к росту процентного дохода.

- Средняя доходность кредитов 10,6 % (годом ранее была 11%).

- Средняя стоимость счетов и депозитов обходится Сбербанку в 3,8% (годом ранее было 4,4%).

2. Кредитный портфель — основной источник дохода — растет.

3. Расходы по созданию резерва под обесценение кредитного портфеля снизились на 16% из-за снижения стоимости кредитного риска (мало токсичных кредитов).



Объем депозитов в Сбербанке за 2017 год вырос на 6%.  
 Большая часть денег сформирована на счет физических лиц.  
 68% — деньги физических лиц на счетах и депозитах Сбербанка;  
 32% — деньги компаний.

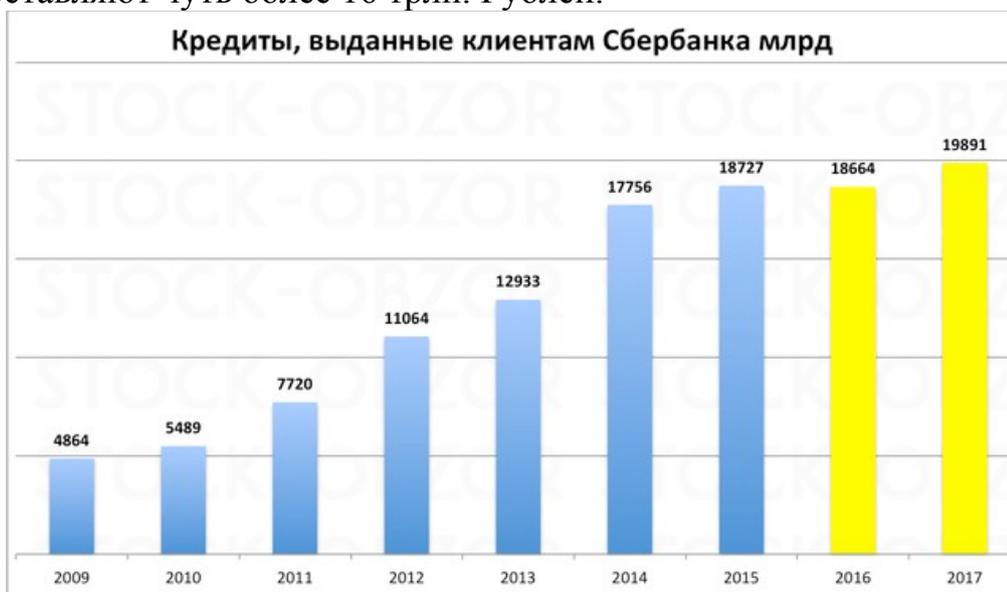


Кредитный портфель Сбербанка в 2017 года вырос на +6,6 %.

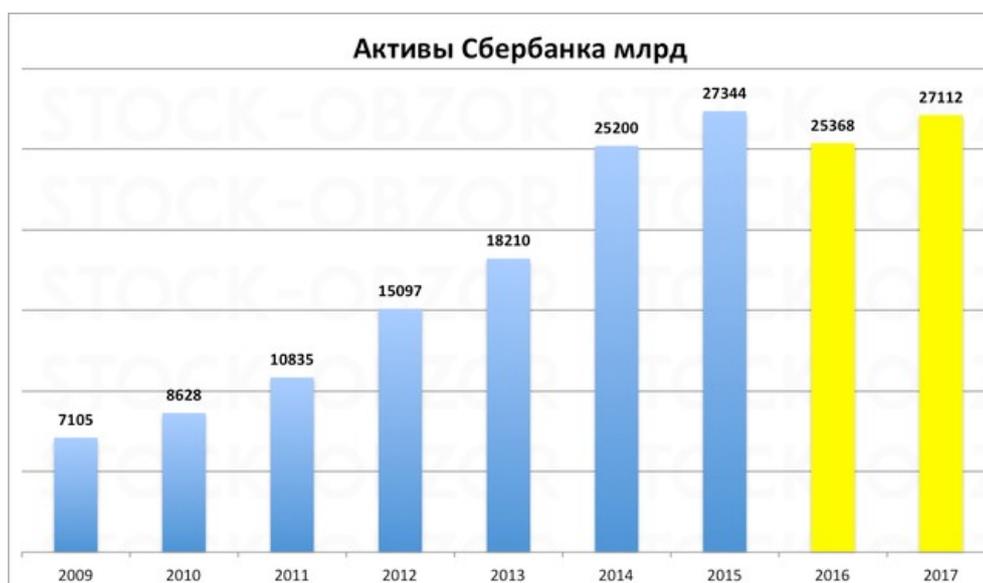
Кредитный портфель Сбербанка установил новый рекорд — в настоящий момент выдано 19,9 трлн. в виде кредитов.

- На физ.лиц приходится 30% кредитного портфеля.
- На компании соответственно около 70% кредитов.
- Физ.лицам выдано на +13,6 % больше кредитов в 2017 году.
- Юридическим лицам выдано на +4% больше кредитов в 2017 году.

Для понимания объемов скажу, что все расходы гос.бюджета РФ в 2017 году составляют чуть более 16 трлн. Рублей.



Активы Сбербанка выросли на +7% в 2017 году (в основном за счет роста кредитного портфеля)



### **2.3 Оценка экономической эффективности организации ипотечного кредитования ПАО "Сбербанк"**

В России наблюдается значительное расширение фонда недвижимости как промышленного, так и жилого назначения, поскольку проведение операций с недвижимостью является одним из самых распространенных способов сохранения и приумножения капитала. Стремительный рост объемов строительства новых промышленных объектов недвижимости и жилых зданий направлено на максимальное обеспечение потребностей населения и субъектов хозяйствования.

В связи с этим возникает проблема получения физическими и юридическими лицами средств, которые будут достаточными для приобретения такой недвижимости на выгодных условиях. Спрос на дешевые долгосрочные ресурсы обуславливает дальнейшее развитие такого направления банковской деятельности, как ипотечное кредитование.

Российский рынок ипотечного кредитования в 2016 г. показал высокие темпы роста по сравнению с 2015 г.. Число выданных кредитов выросло на 26% и составило почти 900 тысяч. Более чем на 30% наблюдается рост объемов кредитования, что в денежном эквивалент составляет более полутора триллиона рублей.

Удельный вес ипотеки в кредитном портфеле коммерческих банков составляет всего 3,6%, тогда как в развитых странах этот показатель составляет 10%. Это свидетельствует о недостаточно эффективном функционировании механизма банковского ипотечного кредитования в России.

Особое место в системе ипотечного кредитования занимает ведущая банковская организация в РФ ПАО «Сбербанк». Основные тренды и направления в развитии ипотечного кредитования разрабатываются именно специалистами данного предприятия.

Механизм банковского ипотечного кредитования можно определить как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости коммерческими банками на основе главных принципов и новых условий (финансовых, организационно-экономических, нормативно-правовых), которые объединяют такие элементы в единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы.

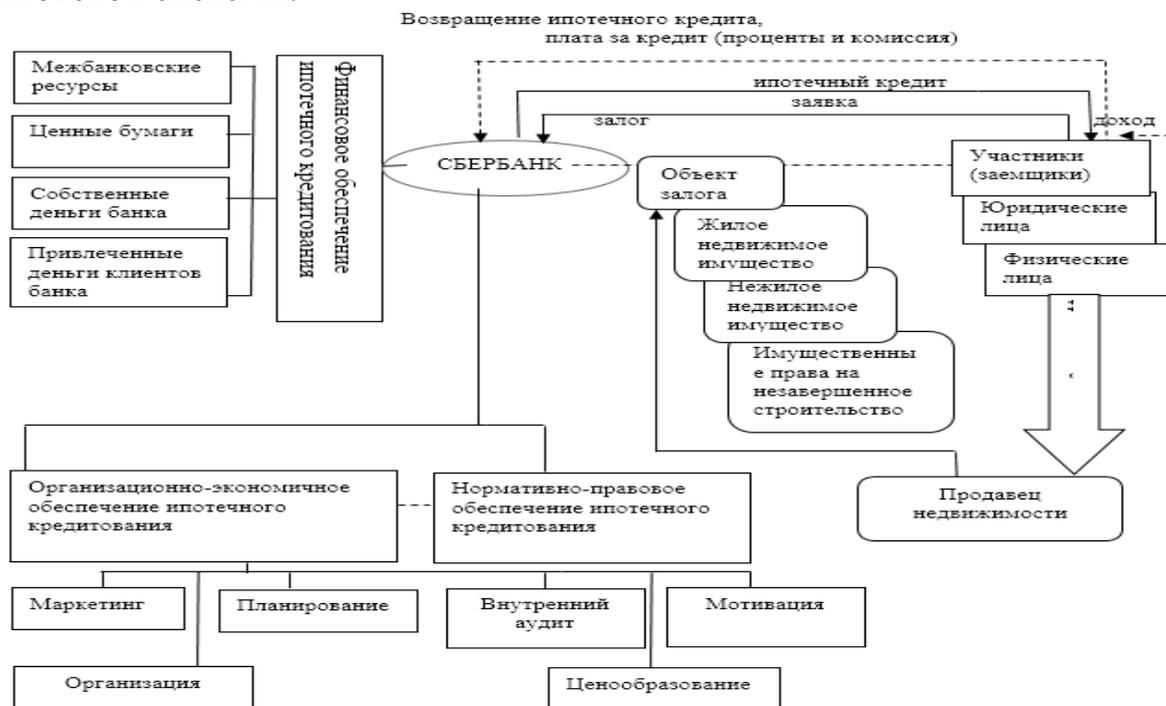


Рис. 1. Механизм банковского ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»

Политика ПАО «Сбербанк» по формированию средств на ипотечное кредитование связано с решением трех задач: найти источники инвестиционных ресурсов с минимальной стоимостью; обеспечить осуществление инвестиционных операций в заданных объемах и направлениях; эффективно использовать собственные, привлеченные и заемные средства, вложенные в инвестиционные активы.

В настоящее время финансовым обеспечением ипотечного кредитования в России являются инвестиционные ресурсы коммерческих банков, они составляют собственные (уставный и резервный капитал, нераспределенная прибыль); привлеченные (средства юридических, физических лиц и бюджетных организаций) и заемные средства (средства НБУ, других банков и ценные бумаги собственного долга).

Привлеченные и заемные средства является наиболее весомой долей ресурсов ПАО «Сбербанк», что в несколько раз превышает его собственные средства. Следует отметить, что их доля в разных банках колеблется от 75% и выше, что делает их в большей степени зависимыми от стабильности экономической ситуации в стране. Важное звено в механизме банковского ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» — это кредитный процесс,

который является сложной процедурой, включающей несколько взаимодополняющих стадий.

На первой стадии осуществляется планирование и анализ, это входит в обязанности сотрудников маркетинговых, кредитных подразделений банка; вторая стадия связана с предоставлением банковской ссуды и использованием собственных условий отбора заемщиков; третья стадия включает контроль за использованием ипотечного кредита. Четвертая стадия связана с возвращением банковского займа, именно на которой определяется, насколько профессионально была проведена работа ответственными банковскими работниками на всех стадиях кредитного процесса.

По оценкам экспертов, насыщение ипотечного рынка сегодня не превышает 10-20%. Поэтому для банковских институтов, имеющих достаточный объем ресурсов, чтобы удовлетворить потребности заемщиков и покупателей недвижимости, ипотечная специализация выступает как средство получения прибыли от слабой насыщенности рынка. При этом для долгосрочной работы на рынке ипотеки необходимо иметь стабильный источник длинных пассивов, которыми могут быть депозиты населения. Вторичный ипотечный рынок предоставляет улучшенный доступ к долгосрочным источникам финансирования. Средства долгосрочных фондов могут быть инвестированы в ипотечном кредитовании, если станут доступными необходимые инструменты инвестирования.

Развитие механизма банковского ипотечного кредитования в России обуславливает потребность внедрения современных инструментов финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов, а также эффективных схем ипотечного кредитования. Зарубежный опыт свидетельствует о наличии различных схем ипотечного кредитования, которые обеспечивают эффективное функционирование ипотечного рынка.

Покажем взаимосвязь между ПАО «Сбербанк» и участниками кредитно-финансовых механизмов развития рынка ипотеки с целью создания условий для долгосрочного кредитования инвестиционных проектов учреждениями кредитной системы России и преодоления трудностей формирования ресурсной базы долгосрочных ипотечных кредитов (рис. 2).



Рис. 2. Взаимосвязь ПАО «Сбербанк» и участниками рекомендованного внедрение кредитно-финансовых механизмов развития рынка ипотеки

### 3 Основные направления развития ипотечного кредитования в России

#### 3.1 Проблемы, сдерживающие развитие ипотечного кредитования

Известно, что во всем мире нет иных возможностей, кроме ипотеки, жилищных кредитов и непосредственного предварительного накопления для обеспечения населения жильем. У населения уже сегодня имеется стартовый капитал в виде старой недвижимости плюс возможность использования федеральных субсидий (ее могут использовать некоторые слои населения: малоимущие, многодетные и т.д.). Как минимум, около 15 млн. семей, у которых достаточно доходов и исходного капитала в виде старой недвижимости, могли бы улучшить свои жилищные условия на сегодняшний день. Тем не менее, на федеральном уровне речь идет пока о единичных кредитах, при этом Федеральный центр может субсидировать определенные слои населения, но это будет капля в море. Есть деньги, есть желание, есть строительные мощности, есть базовый закон - а проблема остается.

Большинство россиян, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не в состоянии самостоятельно "потянуть" ипотеку. Несмотря на то, что формирование рынка ипотечного жилищного кредитования считается одной из приоритетных задач правительства РФ, ни банки, ни население России к ипотеке не готовы. Неблагополучна ситуация с развитием ипотеки и в регионах. Условия выдачи кредитов там жесткие, население не может себе позволить такую "роскошь" без поддержки со стороны властей. К тому же крупных московских банков (кроме, разве что, Сбербанка и ВТБ) там нет, а у местных банков нет "длинных" денег, возврата которых придется дожидаться 10-15 лет. Негативное влияние на развитие ипотеки оказывает и

строительный рынок, участники которого практически бесконтрольно повышают цены.

В России насчитывается с десяток крупных банков, которые в состоянии пускать на ипотеку "длинные деньги". Они, как правило, работают в Москве, Подмосковье и Санкт-Петербурге (исключения составляют Сбербанк и ВТБ, имеющие развитые региональные сети). Таким образом, развитие ипотеки в провинции в большинстве своем ложится на "плечи" местных банковских организаций, которые просто не обладают долгосрочными кредитными ресурсами. Ипотеке нужна государственная поддержка. В настоящее время такая поддержка осуществляется через Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), аккредитованного при правительстве РФ. Агентство получает от государства деньги в качестве гарантий перед кредитными организациями. На эти средства АИЖК через своих региональных операторов выкупает у банков ипотечные кредиты, формирует из них залоговое покрытие и выпускает под их облигации ипотечного займа. Благодаря их размещению на рынке финансируется федеральная система ипотечного кредитования. Эта схема не устраивает Министерство финансов, т.к. она не стимулирует работу АИЖК, потому что оно знает - денег государство все равно даст. Таким образом, искажаются рыночные отношения, и тормозится формирование рынка ипотеки в России.

Еще одна проблема регионов: банки неохотно работают с жителями малых городов и районных центров.

Исследование причин, сдерживающих развитие ипотечного кредитования, приводит к мысли о том, что в России инфляционные процессы и отсутствие таких важных институтов, как аренда, финансирование строительства, капитальный ремонт, лишение прав заемщика на недвижимость, не позволили зародиться такому важному институту, каким является ипотечное кредитование.

В настоящее время в России практически отсутствует определенное соответствие между стоимостью арендной недвижимости и частного жилья, а также между стоимостью жилищно-коммунальных услуг для частного и муниципального жилья. Это и является первопричиной отсутствия у нас реального рынка жилья и арендных услуг, что в свою очередь блокирует все цены, связанные с недвижимостью, и тормозит развитие как ипотеки в целом, так и ипотеки арендной недвижимости, которая в большей степени способствует становлению эффективного ипотечного кредитования.

Хорошо известно, что частная арендная собственность или недвижимость, приносящая доход, с хорошо рассчитываемой амортизацией является более надежным залогом недвижимости, чем просто частная личная недвижимость, благодаря стабильности доходов от аренды.

Сегодня развитие жилищной ипотеки в России сдерживается следующими основными факторами:

1. неотработанность государственными финансовыми и экономическими органами функционирования системы ипотечного жилищного кредитования;

2. относительная слабость отечественной банковской системы, ее заинтересованность в работе с населением, отсутствие опыта долгосрочного кредитования;

3. невысокий финансовый потенциал отечественных страховых, риэлтерских и оценочных компаний, отсутствие у них необходимого опыта по страхованию рисков, возникающих в связи с предоставлением ипотечного кредита;

4. отсутствие у населения устойчивых моделей сберегательного и кредитного поведения;

5. юридические (правовые) проблемы, охватывающие вопросы создания жилищно-инвестиционного законодательства, нормативно-правовой базы, позволяющие слаженно работать всем секторам инвестиционного жилищного рынка;

6. высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;

7. проблема привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную жилищную систему.

8. психологические факторы, главным из которых является национальная особенность большинства нашего населения - нежелания жить в долг ("берешь деньги чужие, - а отдавать придется свои").

Необходимо отметить, что на сегодняшний день в России отсутствует вторичный рынок ипотечного капитала для осуществления бесперебойного функционирования механизма рефинансирования долгосрочных ипотечных кредитов, предоставляемых преимущественно универсальными коммерческими банками на первичном рынке. Таким образом, одной из первостепенных проблем является создание и укрепление вторичного рынка капитала, для решения которой был проведен ряд мероприятий на законодательном уровне

Кроме того, на современном этапе развития рынка ипотечного кредитования российские банки столкнулись с существующими противоречиями в части российского законодательства, регламентирующего обращение взыскания на заложенное имущество. Несмотря на внесенные поправки, имеющиеся правовые основы не позволяют создать унифицированную процедуру обращения взыскания.

Проблема неплатежей и отсутствие возможности реализации залога вызваны, прежде всего, проведением некачественной первоначальной оценки кредитоспособности потенциального заемщика, так как на сегодняшний день системы мониторинга физических лиц, применяемые в российских коммерческих банках, как правило, основываются на западных моделях и не позволяют учесть все особенности российской экономической ситуации.

Долгосрочный характер кредитования, большой размер кредитов в сочетании с все еще доминирующим процентом доходов неофициального характера увеличивают риски при рассмотрении вопроса о предоставлении кредита. На сегодняшний день в России не сформирована многолетняя практика погашения ипотечных кредитов различными категориями граждан

и достаточный объем статистической информации по данному направлению, а также отсутствует стабильная экономическая система, что усложняет процесс оценки вероятности потери заемщиком источника погашения кредита.

Данные проблемы могут быть решены посредством выработки унифицированной качественной системы оценки заемщиков - скоринговой системы, адаптированной к российским условиям и позволяющей выделить целевую аудиторию банка, а, следовательно, провести сегментацию рынка и позиционирование кредитов на каждом из сегментов.

В целом совершенствование процессов оценки кредитоспособности способствует формированию стабильного и ликвидного ипотечного кредитного портфеля и уменьшению вероятности возникновения просроченной задолженности. К сожалению, российские банки не имеют унифицированной системы оперативного управления проблемными кредитами, кроме того, в стране отсутствует правоприменительная практика в отношении взыскания просроченной задолженности. Несомненно, что по сравнению с потребительским кредитованием ипотечное кредитование имеет характерное преимущество - обязательное наличие обеспечения в виде недвижимого имущества. Однако на сегодняшний день проблемы в российском законодательстве не позволяют банкам организовать эффективно действующий институт обращения взыскания на заложенное имущество. Несмотря на ряд внесенных изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие ипотечное кредитование, проблемы развития правовых норм стоят достаточно остро.

### **3.2 Перспективы развития ипотечного кредитования**

Российский рынок жилой недвижимости является недостаточно обеспеченным кредитно – финансовыми механизмами, которые смогли бы поддержать платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным приобретение жилья в массовом порядке.

Актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Ипотека – это такой вид залога объекта недвижимости, при котором не передается в руки кредитора закладываемое имущество, оно остается у должника (залогодателя) в его пользовании и владении.

Ипотечный кредит – это кредит, обязательства, по возвращению которого обеспечены залогом недвижимого имущества

Ипотечное кредитование возрастает. Объем рублевой ипотеки, выданной в РФ в 2016 году, вырос по сравнению 2015 годом на 21 % – до 1 288 231 млн. руб. Валютная ипотека почти не выдается. В 2016 году объем ее выдачи составил всего 759 млн. руб., что на 75 % меньше чем в 2015 году – 3 030 млн. руб.

Согласно статистике, ипотека доступна лишь той категории граждан, чей ежемесячный доход составляет 40 – 50 тыс. руб. На сегодняшний день

это лишь 7 % населения нашей страны. Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам к концу 2016 года снизилась до 12,62 % годовых, что на 0,81 % ниже, чем в 2015 году.

Ипотечное кредитование имеет ряд особенностей:

1. Ипотекой признается залог имущества, непосредственно связанного с землей, либо земельный участок – при наличии собственности на землю, либо объекты недвижимости (здания, сооружения, жилые дома).

2. Долгосрочный характер ипотечного кредита (20 – 30 лет).

3. Заложенное имущество на период действия ипотеки остается у должника;

4. Законодательной базой ипотечного кредитования является залоговое право.

5. Развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости, который представляет собой совокупность участников (покупатель, продавец, собственник, девелопер, брокер, агент, риелтор, управляющий недвижимостью, государственные регулирующие органы и т. д.) и сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.) совершаемых между ними.

6. Ипотечное кредитование, как правило, осуществляют специализированные банки.

В России ипотечное кредитование регламентируется нормативно – правовыми актами, основные из которых:

1. Конституция РФ, закрепляющая права гражданина на жилье и охрану частной собственности.

2. ГК РФ, который устанавливает правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, основание на обращение взыскания на имущество, находящееся в залоге.

3. ФЗ от 21.07.1997г. № 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4. ФЗ № 143 «Об ипотеке». Также выявлен ряд особенностей ипотечного кредитования: несовершенство законодательной базы; высокий уровень риска; высокая стоимость ипотечных ссуд для потребителей; низкий уровень доходов граждан; постоянный рост цен на жилье; психологические факторы (нежелание граждан жить в долг).

Для того, чтобы ипотечное кредитование было доступно гражданам нашей страны со средними доходами, необходимо снижение процентных ставок по кредитам, повышение благосостояния населения, нормальная ситуация на рынке недвижимости: снижение цен на жилье, закрепление на законодательном уровне предельных процентных ставок по ипотечным кредитам, размеры которых будут удовлетворять не только кредиторов, но и заемщиков.

## **Заключение**

Ипотечное кредитование – это целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов. Целью развития системы ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой – стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства.

В настоящее время теоретические исследования российских ученых в области ипотечного кредитования далеки от завершения, об этом свидетельствует разнообразие подходов к трактовке искомой категории, определения особенностей и видов кредитов.

В последние годы произошел значительный рост объемов рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации. Несмотря на высокие ставки, низкую платежеспособность населения, высокую стоимость недвижимости, высокую цену долгосрочных денежных ресурсов и другие факторы, рынок ипотечного кредитования активно развивается.

Важную роль в данном процессе играет государство. Успешному формированию и развитию системы ипотечного кредитования способствует активная политика государства, направленная на поддержку развития национальной ипотечной системы.

Государство объективно заинтересовано в развитии системы ипотечного кредита. В развитых странах банки пользуются потенциальной поддержкой государства: для них создана необходимая законодательная база; эффективно работают государственные органы, регистрирующие сделки с недвижимостью; функционируют специализированные институты, проводящие операции с ипотечными ценными бумагами и косвенно регулирующие их деятельность.

Государство постоянно контролирует деятельность этих банков, а также состояние и развитие системы ипотечного кредита в целом.

Таким образом, ипотека – эффективный инструмент решения жилищной проблемы, важнейшим механизмом регулирования денежной массы, фактором увеличения занятости населения и одним из основных направлений в достижении экономического прогресса в целом.

### **Список используемой литературы**

1. Османова, Х.О. Финансовый менеджмент в системе управления коммерческими банками // Наука и современность. – 2019г.
2. Корсунова Н. Н. Экономическая сущность и виды банковского кредита / Н. Н. Корсунова // Международный студенческий научный вестник. – 2016г.
3. Кортель Л. В. Ипотечное страхование / Л. В. Кортель // Научно-практические исследования. – 2019. – №4.1 (19). – С. 17-23.
4. Курегян З. С. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений / З. С. Курегян // Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленными предприятиями: Межвузовский сборник научных трудов. – 2017. – №1. – С. 345-349.
5. Куропаткина М. П. Ипотечный кредит в системе кредитноденежных отношений / М. П. Куропаткина, С. В. Шарохина // E-Scio. – 2019г
6. Мясникова М. Д. Роль банковского кредита в развитии экономики / М. Д. Мясникова // Синергия наук. – 2019г
7. Недостоева Ю. И. Ипотечное кредитование как форма решения жилищных проблем / И. Ю. Недостоева // Наука управления обществом и экономикой. – 2014г.
8. Сбербанк: официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/>