

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Высшая школа экономики и управления  
Кафедра «Финансы, денежное обращение и кредит»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой, проф., д.э.н.  
\_\_\_\_\_ И.А. Баев  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Совершенствование ипотечного кредитования на примере  
АО «РоссельхозБанк»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(бакалаврская работа)

ЮУрГУ – 38.03.01.2018.347.ВКР

Руководитель работы,  
Ст. преподаватель каф.  
\_\_\_\_\_ И.А.Бочкарёва  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы,  
студент группы ВШЭУ–503  
\_\_\_\_\_ М.А.Зурначян  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер,  
Ст.преподаватель каф.  
ФДОиК  
\_\_\_\_\_ Е.Ю.Куркина  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Челябинск 2018

## АННОТАЦИЯ

Зурначян М.А. Совершенствование ипотечного кредитования на примере АО «РоссельхозБанк». Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУ-503, 118с., 8 ил., 12 табл., библиограф. список – 30 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки мероприятий, направленных на совершенствование ипотечного кредитования в АО «РоссельхозБанк». В работе рассмотрены теоретические аспекты ипотечного кредитования в РФ, проанализировано состояние финансовой деятельности и управление ипотечным кредитованием в АО «РоссельхозБанк». В завершении предложены рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в АО «РоссельхозБанк» и оценена ее экономическая эффективность.

## АННОТАЦИЯ

Zurnachyan M. A. improvement of mortgage lending on the example of JSC "Russian agricultural Bank". Chelyabinsk: SUSU, EIU-503, 118 p., 8 ll., 12 table., bibliographer. list-30 Naim.,

Final qualifying work was carried out to develop measures aimed at improving mortgage lending in JSC "Russian agricultural Bank". The paper deals with the theoretical aspects of mortgage lending in the Russian Federation, analyzes the state of financial activities and management of mortgage lending in JSC "Russian agricultural Bank". In conclusion, the recommendations for improving mortgage lending in JSC "Russian agricultural Bank" and evaluated its economic efficiency.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....  | 8  |
| 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....   | 10 |
| 1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования .....   | 10 |
| 1.2 Нормативно-правовая регламентация ипотечного<br>кредитования в РФ .....                                  | 18 |
| 1.3 Характеристика современного состояния рынка ипотечного<br>кредитования в РФ .....                        | 24 |
| 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ<br>АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК».....                                      | 39 |
| 2.1 Экономическая характеристика и анализ финансового состояния<br>АО «Россельхозбанк» .....                 | 39 |
| 2.2 Анализ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк» .....   | 55 |
| 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО<br>«РОССЕЛЬХОЗБАНК» .....                                   | 69 |
| 3.1 Разработка мероприятия, направленного на повышение<br>эффективности ипотечного кредитования в банке..... | 69 |
| 3.2 Обоснование эффективности предложенного мероприятия .....  | 74 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....   | 80 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....   | 83 |

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Современный этап развития отечественной экономики характеризуется активным развитием банковской деятельности и значительным расширением перечня операций, выполняемых кредитными организациями. Одной из наиболее востребованных активных банковских операций является кредитование, в частности, его разновидность – ипотечное кредитование. Преимущество ипотечного кредитования, предоставляющего возможность более полного удовлетворения жилищных потребностей населения нашей страны, делает данный вид кредитования наиболее привлекательным для потенциальных заемщиков.

Вместе с тем, тенденция увеличения объемов ипотечного кредитования населения сопровождается возрастанием уровня кредитного риска. Соответственно, в этих условиях важно грамотно и эффективно организовать процесс ипотечного кредитования, оптимально сочетая и учитывая интересы всех участников кредитных отношений – государства, банков и заемщиков.

Целью выпускной квалификационной работы является разработка мероприятия, направленного на совершенствование ипотечного кредитования в АО «РоссельхозБанк».

В соответствии с поставленной целью определены следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты ипотечного кредитования в РФ;
- проанализировать состояние финансовой деятельности и управление ипотечным кредитованием в АО «РоссельхозБанк»;
- предложить рекомендацию по совершенствованию ипотечного кредитования в АО «РоссельхозБанк» и оценить ее экономическую эффективность.

Объект работы – АО «РоссельхозБанк».

Предмет работы – совершенствование ипотечного кредитования в АО «РоссельхозБанк».

Практическая значимость проведенного исследования состоит в разработке рекомендации, использование которой позволит АО «РоссельхозБанк» совершенствовать процесс ипотечного кредитования.

Работа состоит из введения, двух глав, в которых рассмотрены теоретические и практические аспекты исследуемого вопроса, а также заключения, библиографического списка и приложений.

При подготовке данной выпускной квалификационной работы были использованы различные методы исследования – анализа, синтеза, аналогии, а также методы обобщения и прогнозирования.

В исследовании использовались следующие информационные источники: нормативно-правовые акты РФ, учебные пособия по банковской деятельности и финансам, специализированная научная литература в сфере ипотечного кредитования, а также данные финансовой отчетности АО «РоссельхозБанк».

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Понятие и сущность ипотечного кредитования

Кредитование – это форма финансовых отношений, при которой одно лицо (кредитор) предоставляет другому в пользование некоторую сумму средств на условиях возвратности, платности и срочности [15, с.952].

Наиболее часто в качестве кредитора выступают финансовые организации и структуры – банки, ломбарды, микро финансовые учреждения. В роли заемщика субъектами кредитных отношений могут быть как физические лица, так и юридические лица [13, с.63].

Кредит - это предоставление денежных средств или товаров (работ, услуг) на условиях последующего возврата этих денежных средств или оплаты предоставленных товаров (работ, услуг) в установленный срок, включая оплату процентов за их использование [14, с.34].

Основные принципы кредитования:

1. Возвратность предполагает, что переданные в долг ценности в оговоренной заранее форме (кредитном соглашении), чаще всего денежной, будут возвращены продавцу кредита (кредитору).

2. Срочность кредитования - это естественная форма обеспечения возвратности кредита. Она означает, что ссуда должна быть не просто возвращена, а возвращена в строго оговоренный в кредитном соглашении срок.

3. Принцип платности кредита означает, что заемщик денег должен внести определенную единовременную плату за пользование кредитом или платить в течение оговоренного срока.

4. Целевая направленность - выдача ссуды под четкую цель ее использования (оговаривается в кредитном соглашении). Целевая направленность ссуды позволяет кредитору четко представлять возможности заемщика по возврату ссуды в срок с процентами.

5. Принцип дифференцированности кредита означает различный подход к заемщикам в зависимости от их реальных возможностей погасить ссуду предполагает деление заемщиков на первоклассных и сомнительных [9, с.55].

Функции кредитования:

– распределительная функция кредита. Вследствие кредитного перераспределения ускоряется привлечение новых денежных средств в сферу хозяйствования. Перераспределяются как денежные средства, так и товарные ресурсы;

– функция замещения денег. Кредит создает деньги для безналичного денежного обращения. Средства кредита – переводные векселя, чеки, кредитные карты и т.п. – начинают заменять реальные деньги в сфере обращения;

– стимулирующая функция кредита. Изменяя объемы кредитных операций, банки и банковская система в целом могут влиять на динамику общей массы денег в обращении. При этом используются два возможных метода: кредитная экспансия (расширение кредита) и кредитная рестрикция (сужения кредита).

– контрольная функция кредита. Заключается в том, что в процессе кредитования осуществляется взаимный контроль (как кредитора, так и заемщика) за использованием и возвратом займа. Кредитор имеет возможность осуществлять контроль как за объектом кредита, так и за деятельностью заемщика. Заемщик осуществляет контроль только за движением взятого кредита [10, с.335].

За долгие годы практики кредитования сложился ряд устоявшихся принципов, которые соблюдаются априори:

– Принцип договоренности и совпадения интересов. Выдача кредита может состояться лишь при условии наличия у кредитора свободного капитала, а обе стороны достигнут договоренности о размерах и сроках кредитования, величине процентной ставки. Не последнюю роль способно сыграть и предоставление обеспечения займа.



– Принципы срочности и возвратности. Заимствованная сумма должна быть возвращена в срок, предусмотренный договором, вместе с начисленными процентами, которые выражают стоимость услуги.

– Принцип предоставления гарантий и обеспечения. При выдаче крупных сумм каждый кредитор желает убедиться в том, что его средства будут возвращены. Поэтому он вправе требовать подтверждения платежеспособности или предоставления в залог ликвидного имущества, не уступающего по цене сумме кредита [14, с.34].

Субъектами кредитных отношений выступают кредиторы и заемщики. Кредитор - это субъект кредитного отношения, имеет в своей собственности (или распоряжении) свободные средства, которые может предоставить во временное пользование другим субъектам. Источником средств для предоставления ссуды могут быть как собственные средства кредитора, так и средства ним заемные. Главной целью предоставления ссуды является получение прибыли в виде ссудного процента. Кредит состоит из элементов, находящихся в тесном взаимодействии друг с другом. Такими элементами являются субъекты его отношений. В кредитной сделке субъекты отношений всегда выступают как кредитор и заемщик.

Кредитор – сторона кредитных отношений, предоставляющая ссуду. Кредиторами могут стать субъекты, реально предоставляющие нечто во временное пользование. Источниками ссуды могут стать как собственные накопления, так и ресурсы, позаимствованные у других субъектов. С образованием банков происходит концентрация кредиторов. Мобилизуя временно свободные денежные ресурсы предприятий и населения, банкиры становятся коллективными кредиторами. Предпосылкой для обращения за кредитом для физических лиц являются различного рода потребности, от желания приобрести собственное жилье до простых жизненных ситуаций, когда срочно требуется некоторая сумма наличных средств.

Кредитование для физических лиц может быть:

– Целевым – при котором заемные средства используются строго по назначению. Например, при оформлении кредита в магазине на покупку бытовой техники, банк переводит средства безналичным платежом на расчетный счет продавца. Таким образом, покупатель не видит наличных средств и не может использовать их на иные нужды.

– Нецелевое кредитование предусматривает выдачу займа наличными. При этом цель указывается лишь на бумаге и банк не имеет гарантий использования средств клиентом по указанному назначению [8, с.29].

Популярные кредитные продукты для физических лиц:

– Кредитные карты – заемные средства, предоставляемые на счет, привязанный к пластиковой карточке.

Особенностью предложения является возвратная линия: при погашении части долга сумма средств, доступных к использованию, возрастает.

Ныне большинство кредитных карт выдается с заманчивым льготным периодом, в течение которого заемные деньги можно тратить без начисления процентов.

Отдать предпочтение кредитной карте следует в случае постоянной нехватке средств перед зарплатой – в таком случае она способна стать удобным инструментом заимствования средств.

– Потребительские кредиты подразумевают единую выдачу средств, предназначенную для совершения крупной покупки с последующим погашением путем внесения ежемесячных платежей.

– Ипотека – наиболее сложный из всех кредитных продуктов, подразумевающий залог приобретаемой недвижимости. Нередко доходов одного человека для столь крупного приобретения не хватает и в роли созаёмщиков могут выступать до четырех клиентов.

Ипотека — это договор, составленный в письменном виде, который накладывает добровольный залог на объект недвижимости заемщика в качестве гарантии осуществления им платежей по его задолженности кредитору. Ипотечным кредитом является кредит, предоставляемый в

денежной форме или в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимости с целью покупки (строительства) данной недвижимости. Таким образом, приобретаемый объект становится объектом залога. Сущность ипотечного кредита состоит не просто в предоставлении недвижимости в качестве обеспечения, оформляемого специальным документом — договором ипотеки, закладной (в этом случае можно говорить о данном виде кредита просто как о кредите под залог), а в его целевом использовании — приобретении или строительстве недвижимости [22, с.31].

Для обеспечения эффективности работы ипотеки международная практика выработала определенные нормативы и процедуры предоставления ипотечных кредитов. В развитых странах разработаны общие нормативы ипотечного кредитования:

- Соотношение стоимости недвижимости и суммы кредита (LTV)
- Соотношение выплат по кредиту и доходов заемщика;
- Допустимое соотношение собственного капитала заемщика в инвестициях в недвижимость и их общей величины LTR и другие.

Международная банковская практика использует эти показатели для уменьшения рисков ипотечного кредитования, обеспечения гарантий стабильного функционирования финансово кредитных учреждений, интересов инвесторов и кредиторов. [1].

Проблемам стандартизации ипотечного кредитования посвящены труды многих экономистов, а именно: А. Ужегова, А. Евтуха, С. Колобова, В. Колобов, В. Кудрявцева, А. Кудрявцевой, В. Селюкова, С. Гончарова, А. Пилипец.

Ставки по ипотечным кредитам ниже, чем по другим банковским продуктам, но и требования к будущим заемщикам более высокие: и по подтверждению доходов, и по стажу работы. Зачастую в качестве одного из условий предоставления кредита банк выдвигает требование ипотечного страхования.

Обычно предъявляется еще одно требование - внесение заемщиком первоначального взноса, размер которого колеблется от 10% до 30% от стоимости покупки, хотя на рынке существуют программы и без первоначального взноса, и с первоначальным взносом в виде материнского капитала.

Активными игроками на рынке ипотеки являются крупнейшие банки - Сбербанк, ВТБ 24, банки, которые специализируются на этом сегменте, - «ДельтаКредит», Банк Жилищного Финансирования, а также кредитные организации с западным капиталом - ЮниКредит Банк, Райффазенбанк. Ряд банков - лидеров рынка ипотечного кредитования участвуют в программах АИЖК и правительства по выдаче кредитов с пониженными процентными ставками [29].

Основные особенности происхождения, изменения и прекращения правоотношений в сфере ипотечного кредитования, отличающие ипотечное кредитование от остальных форм действующих кредитов, обусловлены правовым режимом предмета залога - недвижимости.

Первоначально именно потребность гражданского оборота в развитии настоящего кредита была основным движущим фактором, оказавшим воздействие на создание такого правового режима.

Последний, в свою очередь, обусловил особенности правоотношений в сфере ипотечного кредитования.

Формирование институтов, регулирующих залог недвижимости, определялось двумя главными причинами: формированием правовой конструкции залога недвижимости (под воздействием или без воздействия римского права) и формированием государственных систем регулирования оборота недвижимостей. [2].

Подтверждением того, что именно формирование форм действующего кредита, обеспеченного ипотекой недвижимости, дало толчок развитию вотчинной системы, является и внедрение и применение термина «ипотечная система» как синонима «вотчинная система».

Hypothek - термин греческого происхождения, в первый раз в обиход введен Соломоном в начале VI в. до н. э. Ипотекой (с греч. - подпоркой) именовался столб, который располагался на участке земли должника и означал, что участок земли заложен в обеспечение возврата долга по кредиту [21, с.87].

В дореволюционном праве понятие «ипотека» стало популярно с середины XIX в., но в законодательстве не применялся. Залог недвижимости обозначался просто залогом и в этом смысле противопоставлялся залого недвижимости (закладу).

Чаще всего залогом недвижимого имущества обеспечиваются обязательства, возникающие из кредитных и заемных обязательств. В судебно-арбитражной практике возникал вопрос о возможности заключения договора ипотеки в обеспечение обеспечения (банковской гарантии, поручительства).

Другая особенность ипотеки состоит в обязательности государственной регистрации ипотеки как обременения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Именно с момента государственной регистрации ипотека считается возникшей для третьих лиц, с этим же моментом закон связывает и возникновение права залога [24].

Ипотека как обременение порождает у собственника соответствующие ограничения по распоряжению предметом ипотеки, которые выражаются в возможности отчуждения заложенной недвижимости, передачи ее в аренду или безвозмездное пользование другим лицам, совершения иных распорядительных сделок только с согласия залогодержателя [1].

В гражданском обороте ипотека выполняет две функции - обеспечительную и оборотную.

Для целей характеристики ипотеки представляется целесообразным выделять следующие типы ипотеки:

1. По основанию возникновения следует различать договорную ипотеку и ипотеку в силу закона.

2. В зависимости от разновидностей недвижимого имущества, которое может быть обременено ипотекой, различают: залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества.

3. В зависимости от факта выдачи закладной законодатель устанавливает две формы ипотеки - с выдачей и без выдачи закладной.

4. Сообразно рангу ипотечного кредитора ипотека делится на предшествующую и последующую, что связано с обеспечением разрешения коллизии нескольких залоговых прав на одну и ту же недвижимость и определением порядка их реализации.

5. По объему предоставляемого обеспечения представляется возможным выделять ипотеку с полным обеспечением, при которой требования залогодержателя обеспечиваются в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения, и ипотеку с предельным обеспечением, когда в договоре об ипотеке указана твердая сумма обеспеченных требований залогодержателя, сверх которой он не вправе претендовать на преимущественное удовлетворение за счет стоимости предмета ипотеки [5].

Ипотека оформляется договором ипотеки.

Помимо договора ипотеки права залогодержателя могут удостоверяться выдачей специальной ценной бумаги - закладной. В таких случаях вместе с договором ипотеки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется закладная.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей, что ее владелец имеет право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой.

Составление и выдача закладной не допускается:

– в случае, когда предметом ипотеки является: предприятие как имущественный комплекс или право его аренды; леса или право аренды леса;

– если сумма долга по денежному обязательству, обеспечиваемому ипотекой, не определена и отсутствуют условия, позволяющие ее определить.

Закладная упрощает оборот прав, вытекающих из залога недвижимости, поскольку позволяет передавать права на недвижимость без государственной регистрации.

Если залогодержатель (в качестве которого традиционно выступает банк) испытывает потребность в преждевременном возврате денежных средств, он может продать закладную иному лицу. Продавая закладные иным лицам гражданского оборота, банк-залогодержатель получает денежные средства для выдачи новых средств (такая операция называется рефинансирование).

Проводится подобная операция без согласия заемщика и почти всегда заемщик даже не знает о ее проведении. При этом все условия кредитного договора остаются прежними и отношения по выплате кредита продолжаются с прежним кредитором.

Закладная не является товарораспорядительной ценной бумагой. Это обусловлено тем, что на основании ее выдачи не возникает владение вещью, поскольку залогодатель остается собственником обремененного ипотекой имущества. Закладная не является эмиссионной ценной бумагой, поэтому ее выпуск, в каком бы количестве он ни осуществлялся, не требует государственной регистрации [4]. Закладная должна иметь внешнее выражение в виде бумаги с набором соответствующих реквизитов. Помимо закладной ипотека дает возможность выпускать и другие ценные бумаги.

Таким образом, ипотека (зalog недвижимости) является одной из разновидностей залога. [4].

## 1.2 Нормативно-правовая регламентация ипотечного кредитования в РФ

Правовую основу осуществления ипотеки в РФ составляют: Конституция РФ, Гражданский Кодекс (ГК РФ), Земельный Кодекс (ЗК РФ), Федеральный

закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и другие нормативные источники. В соответствии с п. 1 ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. С точки зрения исполнения указанного конституционного принципа именно ипотека представляет собой доступный механизм возможности приобретения жилья.

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Закон об ипотеке содержит развернутую регламентацию ипотеки (78 статей), его положения как специальные нормы имеют преимущество перед общими правилами ГК о залоге, и это прямо предусмотрено в п. 2 ст. 334 ГК.

Правовое регулирование ипотеки осуществляется на основании ГК РФ; законом РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге»; федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; иными федеральными законами и подзаконными актами.

В настоящее время ведутся работы по внесению в ГК РФ существенных изменений и поправок. Так, в проекте ГК РФ предусмотрена самостоятельная глава об ипотеке, разъясняющая порядок правового регулирования ипотеки и предусматривающая появление новых видов ипотеки, таких как акцессорная и независимая ипотека.

Кроме того, Гражданским кодексом РФ было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости).

В соответствии со ст. 9 в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу



которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Некоторые нормы Закона об ипотеке текстуально повторяют правила ГК о залоге, что объясняется однородностью залоговых отношений, регулируемых этими законодательными актами. Однако в Законе много дополнительных правил, отражающих особенности ипотеки. Ряд специальных правил в отношении ипотеки морских судов обусловлен наличием международных договоров в этой области и содержится, напомним, в КТМ. [5].

Ипотека как обеспечительный институт - это право залогодержателя получить удовлетворение его денежных требований к должнику по обязательству, обеспеченному ипотекой, из стоимости заложенного недвижимого имущества (п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке). Особенности ипотеки определяют ее предмет, которым может быть только недвижимое имущество, и введение особой формы для договора об ипотеке - закладной, представляющей ценную бумагу (об этом далее). В российском законодательстве ипотека как форма залогового обеспечения недвижимым имуществом в первый раз закреплена в Законе РФ от 29 мая 1992 г. № 2872-1 «О залоге» и окончательно оформилась с принятием в 1994 г. части первой Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Законодатель описывает ипотеку как залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и иного недвижимого имущества[1].

Из приведенного определения следует, что ипотека представляет собой разновидность залога, выделенную по аспекту предмета - недвижимому имуществу [4, с. 16]. Аналогичная система принята в ряде европейских государств, к примеру, в Венгрии, Чехии.

Отличительной чертой ипотеки является ее предмет: из всех видов имущества им служит только недвижимость. Достоинством недвижимости как предмета залога является следующее:

– недвижимость сравнительно мало подвержена гибели или внезапному исчезновению, а ее наличие легко проверяется;

– недвижимость обладает осложненной оборото способностью, так как необходима государственная регистрация перехода прав на нее, а в некоторых случаях и сделок с ней, что позволяет контролировать ее отчуждение;

– стоимость недвижимости имеет общую тенденцию к повышению, что дает кредитору определенную гарантию того, что задолженность будет погашена в полном объеме. Высокая стоимость недвижимости и риск ее потери является мощным стимулом, побуждающим должника к своевременному исполнению своих обязательств.

В силу законной формулы залога ипотека порождает у залогодержателя право в случае несоблюдения должником обеспеченного залогом недвижимости обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед иными кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законодательством, а в предусмотренных законодательством случаях - путем передачи предмета ипотеки в собственность залогодержателя [1].

Заключение договора об ипотеке. Ипотека возможна в силу закона, но обычно возникает в силу договора, который должен быть совершен в письменной форме и зарегистрирован в соответствии с правилами законодательства о регистрации недвижимости. Закон об ипотеке определяет круг условий этого договора, которые должны быть достаточными для идентификации предмета ипотеки и содержать его оценку в денежном выражении.

При залоге земельного участка, поскольку договором об ипотеке не предусмотрено иное, право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на этом участке здания и сооружения залогодателя. Ипотека здания (сооружения) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором оно находится.

Права залогодержателя по ипотеке могут быть удостоверены особым документом - закладной, которая является именной ценной бумагой и может в дальнейшем передаваться, как и другие ценные бумаги, посредством совершения на ней передаточной надписи, а также быть предметом залога.

Закон об ипотеке определяет обязательные реквизиты закладной (ст. 14) и устанавливает, что она составляется залогодателем и выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, после проведения регистрации [5]. Законный владелец ипотеки может требовать государственной регистрации его в качестве такового в государственном реестре прав на недвижимое имущество [7].

Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием. При этом оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежать государственной регистрации, с момента которой он вступает в силу.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки, в порядке, установленном Федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [7].

Он значительно расширяет возможность использования ипотеки в качестве средства обеспечения кредита:

– в законе подробно регламентированы обязанности залогодателя по обеспечению сохранности заложенного имущества в течение действия договора ипотеки (его содержанию, ремонту, охране, страхованию, защите от притязаний третьих лиц);

– в связи с долгосрочностью ипотечного кредитования предусмотрены последствия для различных случаев возможного перехода прав на заложенную недвижимость от залогодателя к другим лицам (его отчуждения, конфискации, реквизиции, перехода в результате реорганизации юридического лица, наследования) и обременения правами третьих лиц;

– изменен порядок реализации заложенного имущества, на которое обращено взыскание кредитором, допускается его продажа не только с публичных торгов, но и аукциона или по конкурсу, а также приобретение самим залогодержателем.

Таким образом, для регулирования отношений по поводу залога недвижимости основным источником права является закон об ипотеке, которым в отношении ипотеки могут быть предусмотрены иные правила, чем в ГК РФ применительно к залогу в целом, имеющие приоритет над общими положениями Гражданского кодекса о залоге. учет операций по ипотечному кредитованию регулируется следующими нормативными документами:

1. Положением ЦБ РФ от 26 марта 2007 г. №302-П «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации»;

2. Положением ЦБ РФ от 31 августа 1998 г. № 54-П «О порядке предоставления (размещения) кредитными организациями денежных средств и их возврата (погашения)» с учетом изменений и дополнений;

3. Положением ЦБ РФ от 26 июня 1998 г. № 39-П «О порядке начисления процентов по операциям, связанным с привлечением и размещением денежных средств банками, и отражения указанных операций по счетам бухгалтерского учета»;

4. Положением ЦБ РФ от 26 июня 2004 г. № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»;

5. Положением ЦБ РФ от 20 марта 2006 г. № 283-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери».

Ипотечный кредит может быть предоставлен разовым зачислением (либо выдачей наличными) денежных средств (разовый ипотечный кредит) или в виде кредитной линии под лимит выдачи (КЛВ) - общая сумма предоставляемых денежных средств в течение срока действия договора не превышает установленного «лимита выдачи». Как правило, предоставление кредита в виде кредитной линии практикуется для финансирования долевого строительства объекта недвижимости.

Проценты по ипотечным кредитам начисляются в соответствии с расчётным периодом, установленным в кредитном договоре, начиная со дня, следующего за днём фактического предоставления, на остаток ссудной задолженности, из расчёта процентной ставки, установленной договором, и фактического количества дней временного периода для начисления процентов. [8].

Ипотечные кредиты, как правило, предоставляются на длительный срок (от 5 лет и выше). Погашение ипотечного кредита, как правило, осуществляется ежемесячно, либо аннуитетными платежами, либо по принципу равномерного погашения, при котором одинаковы не общие суммы платежей, а только их части, погашающие основной долг.

При составлении графика частичных платежей по методу равномерного погашения рассчитывается фиксированная сумма погашения основного долга и сумма процентов, подлежащих уплате за каждый расчётный период. Процентная часть считается по ставке, определённой кредитным договором, за каждый расчётный период с учётом изменений суммы основного долга. Размер каждого отдельного платежа выводится как сумма двух частей.

### 1.3 Характеристика современного состояния рынка ипотечного кредитования в РФ

В последние два года, несмотря ни на какие скачки курсов валют и антироссийские санкции, в стране наметился настоящий строительный и ипотечный бум. Настоящий рекорд был поставлен в 2016 году - было введено

в строй 85 миллионов квадратных метров жилья, это самые высокие показатели за всю историю России, включая советский период. Отрасль до сих пор удерживает высокую планку.

Удается это, в частности, и благодаря ипотечному кредитованию - многие банки давно снизили и процентную ставки и размер первоначального взноса. Но эксперты пугают: слишком уж долго все было хорошо.

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), к 2020-му году объем задолженности по ипотечным кредитам может увеличиться вдвое - с 4,8 триллионов рублей (по состоянию на 1 октября 2017 года) до 10 триллионов (рисунок 1.1).

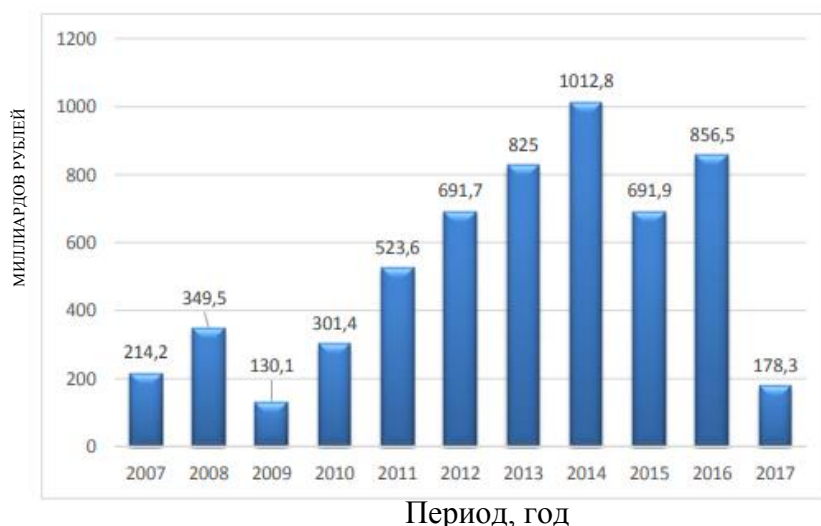


Рисунок 1.1 - Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в России

Некоторые эксперты уже заявили, что в России может надуться и лопнуть «ипотечный пузырь». Объемы выдаваемых жилищных кредитов слишком большие и могут оказаться триггером кризиса, по масштабу такого же, как в 2008 году в США.

Ставка по ипотеке впервые опустилась ниже 10%.

Необходимо создать гарантии от появления так называемых «пузырей». Задолженность по ипотеке в России составляет 5% ВВП. В западных странах – 40-80%. Объем ипотечных ценных бумаг – менее 1%. В западных странах до 40%. Но есть мнение что угрозы для ипотечного рынка преувеличиваются

некоторыми участниками отрасли. Несмотря на увеличение объема кредитования, количество «плохих» долгов не выросло, а наоборот сократилось. По данным АИЖК, доля задолженности, просроченной на три месяца и более, составила в декабре 2017 года 2,2%, тогда как в конце 2016 года она достигала 2,65% от общего объема выданных кредитов.

Кроме того, отмечают аналитики «Метриум Групп», средняя доля ежемесячного платежа по ипотеке относительно дохода заемщиков составляет по стране 28%. Данный уровень соответствует нормальным показателям ипотечного рынка развитых стран, где приемлемым считается платеж, составляющий порядка 30% от ежемесячного дохода семьи. Исключением являются московские заемщики, которые в среднем отдают банку 48% своего ежемесячного дохода. [9].

Рост объемов ипотечного кредитования толкает цены вверх, снижение – способствует стабилизации цен. Так, в период после кризисного восстановления рынка в 2011-2012 годах, когда цены на жилье росли, доля ипотечных сделок в РФ снизилась с 20,8% до 18,4%.

В период стагнации в 2013-2015 годах, когда цены были стабильны, доля ипотечных сделок выросла до 23,2%. В 2016 году объемы выданных ипотечных кредитов значительно сократились, и возросла их стоимость. В 2017 году наблюдается увеличение выдачи кредитных займов.

Если в 2015 году многие банки охотно выдавали кредиты на приобретение жилья с первоначальным взносом 15-20%, то в последние 2 года банки стали более жестко относиться к оценке платежеспособности заемщиков.

В группу риска вошли граждане с высоким шансом потери работы, не одобрялась каждая вторая заявка на кредит, каждый четвертый заемщик отказывался от ипотеки сам из-за неприемлемых условий кредитования.

Подобные меры банков обусловлены тем, что объем просроченной задолженности в России по состоянию на 1 апреля 2017 года составляет 4,544 триллиона рублей. [9].

При этом отмечается сокращение задолженности в валюте. К концу первого квартала доля валютных кредитов составила 1,3% (рисунок 1.2).

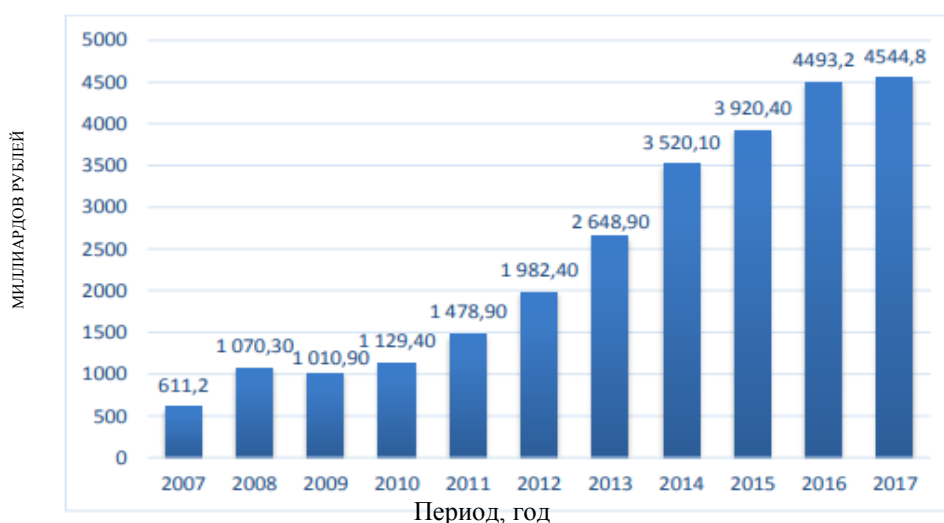


Рисунок 1.2 - Динамика объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам, млрд рублей

На сегодняшний день, по данным ЦБ, ставка ипотечного кредитования снизилась на 0,67% и составляет 11,68% годовых. Процентные ставки на ипотеку в банках с государственной поддержкой колеблются от 11% до 15%, в банках без государственной поддержки от 15% до 17%.

В 2017 году количественный рост рынка ипотеки, старт которому дала программа субсидирования ставок, перешел в качественное улучшение показателей. Прежде всего, это выразилось в снижении средних ставок по кредитам: за прошедший год ставка (по сути, стоимость кредита) уменьшилась с 11,54% до 9,79% (на 1,75 процентных пункта). Еще никогда прежде ипотека в России не была столь выгодной – последний минимум, которые достигали ставки, был зафиксирован в ноябре 2011 года – 11,40%.

Минимальные ставки предлагаются в рамках совместных ипотечных программ застройщиков и банков. АО «НС Банк» (не входит в топ-20 ведущих ипотечных банков) на период строительства объекта – 3%, после сдачи объекта ставка вырастает до 12%. Россельхозбанк предлагает ипотеку по ставкам от 5,17%, причем кредитует как готовые, так и строящиеся объекты. [10].



Повышение доступности ипотеки привело к двум последствиям: увеличился размер и срок кредитования. Если в 2016 году россияне одалживали у банков на покупку жилья в среднем 1,72 млн рублей, то в 2017 году – 1,86 млн рублей. Таким образом, сокращение ставок позволило увеличить размер займа на 140 тыс. рублей. Также вырос срок кредитования: на три месяца по сравнению с 2016 годом, и почти на 10 месяцев по отношению к докризисному периоду. (Таблица 1.1)

Таблица 1.1 – Итоги работы ведущих ипотечных банков за 2017 год

| № | Название банка | Процентная ставка, % | Объем выданных кредитов, млн рублей | Государственная поддержка |
|---|----------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Сбербанк       | 11,4                 | 167 000                             | Имеется                   |
| 2 | ВТБ 24         | 11,5                 | 66 982                              | Имеется                   |
| 3 | Россельхозбанк | 13,5                 | 7 287                               | Имеется                   |
| 4 | Газпромбанк    | 12,5                 | 9 525                               | Имеется                   |
| 5 | Райффайзенбанк | 15,25                | 15 100                              | не имеется                |

В 2017 году рынок ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) показал рекордный рост на фоне снижения процентных ставок, отмечается в сообщении Банка России. Объем выданных кредитов увеличился на 37,2% и достиг 2 трлн рублей, превысив уровень предыдущих лет. Всего было предоставлено 1,1 млн ипотечных займов.

Пик ипотечного кредитования пришелся на декабрь 2017 года, когда было выдано 151 тыс. кредитов на сумму более 290 млрд рублей (годом ранее – 103 тыс. кредитов на сумму 184 млрд рублей), прирост составил 46,4 и 58,1% соответственно.

Доля рублевых ИЖК в объеме всех кредитов, предоставленных гражданам в декабре 2017 года, составила 27,3%, увеличившись за месяц на 1,8 процентного пункта.

Средневзвешенная процентная ставка по рублевой ипотеке продолжала снижаться в течение года и достигла в декабре 2017 года рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% в декабре 2017 года).

Совокупная задолженность по ИЖК на конец 2017 года достигла 5,2 трлн рублей, увеличившись за год на 15,5%. При этом продолжилось существенное сокращение задолженности по валютной ипотеке – по итогам года она уменьшилась на 40,3%. Ее доля в общем объеме ИЖК составила всего 0,8%.

В целом по сегменту ипотечного жилищного кредитования улучшилось качество обслуживания кредитов: по состоянию на 1 января 2018 года доля просроченной задолженности по ИЖК снизилась до 1,3% против 1,6% годом ранее.

Основным условием развития рынка жилой недвижимости является сохранение доступности жилья для широких слоев населения. Но стоит отметить, что из-за высокого первоначального взноса и низкого уровня доходов больше половины граждан стран не имеют возможности получить кредит.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию разработало электронную закладную и новый ипотечный продукт – «Фабрика ипотечных ценных бумаг» с гарантией АИЖК. [12]

Средние ставки по данному виду кредитов в настоящее время находятся на уровне 11-13%, в среднем – 12,7%. Ипотека с государственной поддержкой выдается в среднем по ставке 12% годовых.

Выпадающие доходы банковского процента субсидируются за счет бюджетных средств по следующей формуле: ключевая ставка регулятора плюс 2,5 процентных пункта при внесении первоначального взноса не ниже 20% от стоимости недвижимости сроком на 25-30 лет.

Несмотря на очень хорошую суммарную динамику ипотеки, согласно результатам исследования, за последние 12 месяцев положительной динамикой ипотечного портфеля характеризовалось лишь 136 банков, то есть 42%. В основном положительную динамику демонстрируют крупнейшие игроки – среди первых 14 банков по объему выдачи ипотеки в текущем году абсолютно все показали прирост ипотечного портфеля, а в числе ТОП-50

положительная динамика ссудного ипотечного портфеля наблюдалась у 74% банков. [14].

Из-за более быстрого роста крупных банков концентрация на рынке ипотечного кредитования заметно растет, и уже достигла очень высокого уровня.

Как и в большинстве сегментов рынка банковских услуг лидером на рынке ипотеки является Сбербанк. На него приходится более 54% всех выданных в первом полугодии 2017 года ипотечных кредитов, а портфель ипотечных кредитов на балансе Сбербанка на середину текущего года составлял уже 2,68 триллиона рублей.

За январь-июнь лидер отрасли выдал 245 тысячи кредитов (59% от общего числа) на сумму 409 миллиардов рублей. В целом Сбербанк уверенно контролирует более половины рынка ипотеки в стране, и, по всей видимости, его доле мало что угрожает в среднесрочной перспективе.

Вторым по выдаче новых кредитов со значительным отрывом как от первого, так и от третьего места является ВТБ 24. В I полугодии 2017 года данный банк выдал 79,5 тысяч кредитов на сумму 166 миллиардов рублей. На третьем и четвертом местах по объему выдачи кредитов в I полугодии 2017 года расположились также государственные банки: Газпромбанк и Россельхозбанк соответственно.

На них суммарно приходится новых ипотечных кредитов на сумму 51,2 миллиарда рублей. Таким образом доля рынка в первой половине 2017 года у четырех государственных банков, лидеров ипотечного рынка, составила 82% в денежном выражении, а в количестве кредитов – еще немного больше. В целом можно сказать, что рынок ипотеки в России является почти полностью государственным.

Среди крупнейших банков достаточно сильную динамику в 2017 году продемонстрировали Банк УРАЛСИБ. Выдача ипотечных кредитов у этого банка выросла в 4 раза, что позволило ему значительно подняться в рейтинге.

В целом в первой половине 2017 года лишь 6 банков выдавали ипотечных кредитов более чем на 2 миллиарда рублей ежемесячно, рубеж в 1 миллиард рублей среднемесячной выдачи покорился 11 банкам, а 500 миллионов рублей – 19 банков.

Причинами являются все тоже ухудшение экономики, санкции запада против России, снижение достатка населения.

#### 1. Монополизация рынка.

Также одной из проблем развития ипотеки в РФ есть монополизация на строительном рынке, что свойственно практически любому региону страны, где работают большие бюджетные деньги. После кризиса в крупных строительных фирмах сменились структуры собственности, в состав собственников вошли крупные банки.

В соответствии с законом все они самостоятельные юридические лица и факт сговора строительных компаний с банками доказать практически невозможно. [13].

К тому же на рынке существует еще один крупный монополист - энергетические компании, которые обеспечивают строительные объекты водой, теплом, газом, электроэнергией и диктуют свои условия и цены, что неблагоприятно сказывается на развитии ипотечного кредитования.

Объединение административных властей на местах со строительными организациями для выделения земли в обход торгов, с несоблюдением законного порядка при госзаказах также является отрицательным фактором. Для ликвидации этой ситуации и обеспечения «прозрачности» проведения торгов необходимы доработки в закон о госзакупках, возможно введение в комиссии представителей общественности.

#### 2. Миграционная политика.

Жизнь в крупных городах и столице гораздо активнее, динамичнее и значительно выше по уровню. Поэтому миграция населения становится системой, люди стремятся к более стабильной, с большими возможностями

жизни. И это ведет к росту спроса на жилье и, в итоге, к удорожанию квартир, росту начисленных процентов.

Стоит не забывать, что цена жилья по ипотеке даже при ставке в 10% вырастает минимум в два раза против начальной цены.

### 3. Недостаточное количество социальных программ.

На развитие ипотечного кредитования в России в 2018 году оказывают влияние сразу несколько факторов. Среди них можно выделить, в первую очередь, инфляцию.

По данным ЦБ РФ, темпы прироста потребительских цен в декабре 2017 года к соответствующему месяцу 2017 года составили 5,4%, таким образом, достижение цели по инфляции составило 4% к декабрю 2017 года.

Однако для создания базы формирования длинных денег в целях ипотечного кредитования, инфляция должна быть на уровне 2-2,5%.

Ключевая ставка на сегодняшний день составляет 10% и факторы к ее снижению раньше марта 2017 года не просматриваются, во-первых, потому что в январе выплачивается единовременная компенсация пенсионерам, во-вторых, ежемесячная индексация пенсий способствует росту инфляции.

Но Центральный банк допускает уменьшение ключевой ставки до 8% во втором квартале 2017 года, что будет способствовать снижению процентных ставок по ипотечному кредитованию [14].

Общие тенденции развития российской экономики свидетельствуют о восстановлении роста ВВП. По данным ЦБ, в 2018–2019 годах прогнозируется – на уровне 1,7-2,5%. Это в первую очередь связано с повышением цены на нефть марки Brent в первом квартале в среднем до 53 долларов за баррель, во втором – до 56 долларов за баррель.

Уровень реальных доходов населения в 2017 году будет повышаться вследствие того, что Центральный банк проводит сберегательную денежно-кредитную политику с сохранением заработных плат и реальных доходов, однако темпы восстановления и роста последних прогнозируются невысокие,

чуть выше нуля, особенно в государственном секторе. Данный фактор может неоднозначно отразиться на объемах ипотечного кредитования.

Для поддержания его темпов правительство приняло решение о продлении программы поддержки ипотеки. Однако в нее были внесены некоторые изменения.

Во-первых, расширились категории заемщиков, которые реструктурировали задолженности по ипотечному кредитованию; во-вторых, остаток суммы кредита для государственной поддержки реструктуризации ипотечного долга был увеличен с 10 до 20% от стоимости недвижимости.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию разработало электронную закладную и новый ипотечный продукт – «Фабрика ипотечных ценных бумаг» с гарантией АИЖК.

Средние ставки по данному виду кредитов в настоящее время находятся на уровне 11-13%, в среднем – 12,7%. Ипотека с государственной поддержкой выдается в среднем по ставке 12% годовых.

Выпадающие доходы банковского процента субсидируются за счет бюджетных средств по следующей формуле: ключевая ставка регулятора плюс 2,5 процентных пункта при внесении первоначального взноса не ниже 20% от стоимости недвижимости сроком на 25-30 лет.

В целом можно сделать вывод, что ипотечное кредитование в 2018 году будет развиваться более эффективно и выгодно как для банков, так и для их клиентов, чем за соответствующий период прошлого года.

Увеличение количественных показателей ипотечного кредитования в РФ не решает проблем возникающих в процессе данного вида предоставляемых услуг населению.

Основные проблемы можно разделить на два направления – внутренние и внешние. Так к внутренним проблемам относятся:

– затягивание сроков рассмотрения поданной заявки от заемщика в кредитной организации. Если объектом залога является квартира и собственником этого объекта выступает физическое лицо, как правило,

заявка в банке должна рассматриваться в течение 2-3 дней с момента предоставления всех документов;

– кредитная организация в процессе работы с потенциальным заемщиком может одобрить сумму кредита, отличную от той, которую заявил заемщик при подаче заявки, а заемщик в итоге может отказывается от выбранного варианта, тем самым может потерять определенную сумму денег, которые он возможно уже потратил при подготовке пакета документов для банка;

– оплата услуг риэлтерского агентства или ипотечного брокера. Требуется дополнительные средства и расходы. Стоимость услуг определяет каждое агентство по-своему, в настоящее время средняя стоимость услуг по оформлению ипотечных сделок варьируется от пятидесяти до ста тысяч рублей.

– главным вопросом остается выбор объекта недвижимости. Порой спрос на рынке недвижимости превышает предложения. К объектам недвижимости предъявляются определенные требования.

Так, например, в квартире не должно быть перепланировок, износ дома должен быть не ниже 40 процентов, некоторые банки не ставят под залог квартиру, где собственником могут выступать несовершеннолетние дети. Многие продавцы квартир или других объектов неохотно соглашаются работать с ипотечными программами.

К внешним проблемам можно отнести:

1. ограниченная платежеспособность граждан;
2. в регионах зачастую бывает недостаточное количество объектов новостроек, и как правило, завышенные цены на них;
3. отсутствует система в законодательстве недвижимости. Ее необходимо совершенствовать и реализовывать на практике;
4. совершенно не развита инфраструктура рынка жилья и жилищного строительства. В стране отсутствует схема, в которой могут взаимодействовать все участники при оформлении ипотечных кредитов, а это агентства недвижимости, застройщики, компании по оценке

недвижимости, страховые компании. Порой расходы на оказание услуг превышают лимиты бюджета семьи.

5. проблемы социального характера. Банки, идя навстречу клиентам, реструктуризировали большое количество ипотечных договоров, то есть отодвинули дату окончательного погашения на более поздние сроки, что замедляет оборачиваемость ресурсов, увеличивает риски финансовой операции. Вся кредитная политика банка сводится к следующему:

- обеспечению прибыльности и безопасности операции;
- обеспечению эффективности работы;
- к сведению рисков до минимума.

При этом единой кредитной политики для всех банков нет, у каждого из них собственная стратегия и тактика работы, учитывающая организационные факторы и финансовые возможности для ликвидации своих рисков. Поэтому любой банк включает в работу с ипотеками обязательное страхование (жизни и трудоспособности заемщика, самого залогового имущества, риска утраты права на собственность). [16].

### 1. Инфляция

На развитие ипотеки влияет и инфляция, при которой идет существенное обесценивание денег, рост цен. Сама по себе инфляция есть нормальный процесс в экономической жизни стран и не является опасной, пока ее контролирует государство.

Если же идет высокий рост инфляции, то соответственно выплаты по кредиту на жилье значительно снижаются в цене. Учитывая при этом рост цен на жилье, то выгода заемщика еще более очевидна. Правда, стоит следить за ставкой рефинансирования и в случае ее увеличения попробовать предпринять действия по спасению своих денежных средств.

### 2. Высокие ставки ипотечного кредитования

Огромную роль для заемщика в вопросе выбора банка для получения ипотеки играют проценты по кредиту. Сейчас российская экономика не в лучшей форме, включая и строительный рынок и банки.



При видимом снижении цен на жилище, ставки по ипотеке явного снижения не имеют. Банкам для минимизации рисков и перестраховки приходится повышать или держать на уровне проценты, вводить всевозможные штрафные санкции за неплатежи и долги.

Нынешнее состояние ипотечного кредитования неблагоприятно. В 2017 году продолжилось падение объема ипотечных кредитов практически во всех банках России.

Несмотря на очень хорошую суммарную динамику ипотеки, согласно результатам исследования, за последние 12 месяцев положительной динамикой ипотечного портфеля характеризовалось лишь 136 банков, то есть 42%. В основном положительную динамику демонстрируют крупнейшие игроки – среди первых 14 банков по объему выдачи ипотеки в текущем году абсолютно все показали прирост ипотечного портфеля, а в числе ТОП-50 положительная динамика ссудного ипотечного портфеля наблюдалась у 74% банков.

Из-за более быстрого роста крупных банков концентрация на рынке ипотечного кредитования заметно растет, и уже достигла очень высокого уровня.

На ТОП-5 крупнейших банков на этом рынке сейчас приходится порядка 85,5% всей ссудной ипотечной задолженности на 1 июля 2017 года, годом ранее эта доля была на уровне 84,5%. При этом ТОП-10 банков контролируют уже более 91% портфеля ипотечных кредитов и обеспечивают такой же процент выдачи.

Как и в большинстве сегментов рынка банковских услуг лидером на рынке ипотеки является Сбербанк. На него приходится более 54% всех выданных в первом полугодии 2017 года ипотечных кредитов, а портфель ипотечных кредитов на балансе Сбербанка на середину текущего года составлял уже 2,68 триллиона рублей.

За январь-июнь лидер отрасли выдал 245 тысячи кредитов (59% от общего числа) на сумму 409 миллиардов рублей. В целом Сбербанк уверенно

контролирует более половины рынка ипотеки в стране, и, по всей видимости, его доле мало что угрожает в среднесрочной перспективе. [17]

В целом в 2017 году лишь 6 банков выдавали ипотечных кредитов более чем на 2 миллиарда рублей ежемесячно, рубеж в 1 миллиард рублей среднемесячной выдачи покорился 11 банкам, а 500 млн рублей – 19 банков.

А также посмотрим на падение объёма ипотечных кредитов (таблица 1.2):

Таблица 1.2 – Падение объёма ипотечных кредитов

| № п.п. | Название банка   | % снижение |
|--------|------------------|------------|
| 1      | СБЕРБАНК         | 24         |
| 2      | ВТБ 24           | 53         |
| 3      | Банк Москвы      | 15         |
| 4      | Россельхозбанк   | 38         |
| 5      | Газпромбанк      | 73         |
| 6      | Банк Жилфинанс   | 23         |
| 7      | Банк Возрождение | 43         |

#### Выводы по главе один

С каждым годом все большей популярностью в нашей стране пользуется ипотека. Ипотечный кредит позволяет приобрести жилье уже сегодня, жить в нём, а погашать его полную стоимость в течение нескольких лет.

Ипотечный кредит— это долгосрочная денежная ссуда, выдаваемая для покупки недвижимости, под залог этой недвижимости.

Оплата стоимости недвижимости, в соответствие с условиями ипотеки, происходит не единовременно, а растянута на долгий срок, что финансово значительно выгоднее одномоментной оплаты

Система жилищного финансирования, включающая финансирование строительства жилья и приобретения жилья населением, предполагает использование таких форм финансирования, как кредитование, в том числе ипотечное, прямое инвестирование, бюджетное финансирование, долевое участие инвесторов, как юридических, так и физических лиц, в строительстве жилых домов, предоставление бюджетных субсидий гражданам на цели

приобретения жилья. Важнейшая роль в системе жилищного финансирования отводится ипотечному жилищному кредитованию.

Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки могут быть: индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.

## 2 АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

### 2.1 Экономическая характеристика и анализ финансового состояния АО «Россельхозбанк»

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» — один из крупнейших банков в России. Созданный в 2000 году в целях развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации, сегодня это универсальный коммерческий банк, предоставляющий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России. 100 % голосующих акций Банка принадлежат Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом. [18]

Высшим органом управления АО «Россельхозбанк» является Общее собрание акционеров. Банк проводит ежегодно годовое Общее собрание акционеров. Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Наблюдательный совет Банка, избираемый акционерами и им подотчетный, обеспечивает стратегическое управление и контроль над деятельностью исполнительных органов – Председателя Правления и Правления. Председатель Правления, члены Правления и заместители Председателя Правления осуществляют текущее руководство Банком и реализуют задачи, поставленные перед ними акционерами и Наблюдательным советом Банка.

Акционерами Банка, как уже было сказано выше, являются Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (принадлежит 100 % обыкновенных именных акций); Министерства финансов Российской Федерации (принадлежит 100 % привилегированных именных акций); и Государственная корпорация

«Агентство по страхованию вкладов» (принадлежит 100 % привилегированных именных акций типа А). [24].

Банк осуществляет свою деятельность на основании Устава и имеющихся лицензий. По состоянию на 07.04.2017 года Банк имеет следующие лицензии и разрешения:

Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015)

Лицензия на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015)

Лицензия на осуществление депозитарной деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08461-000100)

Лицензия на осуществление дилерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08456-010000)

Лицензия на осуществление брокерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08455-100000)

Лицензия биржевого посредника, совершающего товарные фьючерсные и опционные сделки в биржевой торговле (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 17.11.2009 №1473)

Лицензия на осуществление разработки, производства, распространения шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнения работ, оказания услуг в области шифрования информации, технического обслуживания шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств (за исключением случая, если техническое обслуживание шифровальных (криптографических) средств,

информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, осуществляется для обеспечения собственных нужд юридического лица или индивидуального предпринимателя) (выдана Центром по лицензированию, сертификации и защите государственной тайны ФСБ России от 17.02.2016 рег. № 14953 Н)

Сертификат соответствия АО «Россельхозбанк» требованиям международного Стандарта безопасности данных индустрии платежных карт (Payment Card Industry Data Security Standard – PCI DSS) версии 3.2 № DN-2017-01 (выдан АО «ДиалогНаука», QSA-аудитором, сертифицированным Советом PCI SSC, от 09.01.2017 г.)

По состоянию на 7 апреля 2017 года подразделения Банка представлены: 73 филиалами, 6 представительствами (в Азербайджане, Китае, Армении, Белоруссии, Казахстане, Таджикистане), 1 032 дополнительными офисами и 194 операционными офисами. Головной офис находится в г. Москве, Гагаринский пер., д. 3.

АО «Россельхозбанк» является агентом Правительства Российской Федерации по выполнению федеральных целевых программ в аграрном комплексе. Банк располагает широкой и оптимально сформированной корреспондентской сетью, насчитывающей более 100 иностранных банков-партнеров и позволяющей обеспечивать полный спектр услуг клиентам по международным расчетам и связанному кредитованию и совершать прочие межбанковские операции.

Банк является универсальным. Услуги, предоставляемые банком, поделены на следующие направления:

Кредитным организациям Банк предлагает расчетное и кассовое обслуживание в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте; услуги по проведению операций покупки / продажи наличной иностранной валюты; операции на межбанковском рынке (операции по привлечению и размещению денежных средств на различные сроки; покупка и продажа

долларов США и евро на межбанковском рынке; операции SWAP; проведение операций по лимиту под залог ликвидных активов); ведение корреспондентских счетов в российских рублях и иностранных валютах;

Среднему и крупному бизнесу Банк предлагает кредитование (в том числе вексельное кредитование, овердрафт, специализированные кредитные продукты для предприятий сельского хозяйства), кредитование на текущие и инвестиционные цели, финансирование внешнеторговых операций, предоставление банковских гарантий, размещение денежных средств в депозиты, международные расчеты (в том числе банковские переводы, документарные аккредитивы, документарное инкассо, гарантийные операции), операции с монетами из драгоценных металлов, дистанционное банковское обслуживание и прочие услуги;

Малому и микробизнесу Банк предлагает кредитование на пополнение оборотных средств и на проведение сезонных работ, рефинансирование, кредитование по госконтрактам, размещение средств в депозиты; расчетно-кассовое обслуживание, дистанционное банковское обслуживание, корпоративные банковские карты, торговый эквайринг и прочие услуги;

Частным клиентам банк предлагает:

- Потребительские кредиты (минимальная ставка 11,5 % годовых);
- Кредит в виде ипотеки (минимальная ставка от 7,0 % годовых);
- Кредит на развитие личного подсобного хозяйства (минимальная ставка от 13,0 % годовых);
- Кредит для садоводов (минимальная ставка от 18,5 % годовых);
- Автокредиты (минимальная ставка от 15,5 % годовых);
- Банковские вклады. Банк предлагает 9 видов вкладов, с максимальной процентной ставкой 8,75 % годовых);
- Банковские карты. Банк предлагает 10 видов дебетовых карт и 9 видов кредитных карт, также осуществляет зарплатные проекты. Банк предлагает карты 4 платежных систем: Visa, MasterCard, UnionPay и Мир. Также Банк имеет собственную программу лояльности «Урожай»;

– Драгоценные металлы и монеты из драгоценных металлов. Банк предлагает обезличенные металлические счета, осуществляет операции со слитками драгоценных металлов и операции с монетами из драгоценных металлов;

– Расчетно-кассовое обслуживание. Прием платежей и переводов; операции с наличной иностранной валютой; открытие различных счетов (текущих; специальных счетов физическим лицам – банкротам; номинальных);

– И прочие услуги. Банк предоставляет индивидуальные сейфовые ячейки; операции на финансовых рынках; паевые инвестиционные фонды; обязательное пенсионное страхование.

Банк имеет мобильное приложение и интернет-банк для физических лиц и интернет-банк для юридических лиц.

Банк является базой национальной кредитно-финансовой системы обслуживания товаропроизводителей в сфере агропромышленного производства и обеспечивает эффективность использования бюджетных инвестиций.

Реализуя бизнес-модель универсальной кредитной организации, Банк является рыночным инструментом государственной поддержки отраслей агропромышленного комплекса Российской Федерации (далее – АПК), предоставляет все виды банковских услуг и занимает лидирующие позиции в финансировании АПК. [25].

Миссия Банка – эффективное и комплексное удовлетворение потребностей товаропроизводителей АПК, рыбохозяйственного (далее – РХК) и лесопромышленного (далее – ЛПК) комплексов, населения и бизнеса сельских территорий, малых и средних городов в качественном и доступном банковском обслуживании, и сопутствующих финансовых услугах, всемерное содействие формированию и функционированию национальной кредитно-финансовой системы АПК, РХК и ЛПК, а также устойчивому развитию территорий.



Рассмотрим финансовые результаты АО «Россельхозбанк». АО «Россельхозбанк» – один из крупнейших банков России, созданный 24 апреля 2000 году в целях развития национального кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий Российской Федерации.

Сегодня это универсальный коммерческий банк, предоставляющий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса России. 100% акций банка находятся в собственности государства.

Высокая стоимость финансовых ресурсов на фоне дефицита доступных источников фондирования и низких темпов снижения ключевой ставки Банка России после ее резкого повышения в конце 2015 года повлияли на сокращение чистого процентного дохода Банка в 2,5 раза, до 23,9 млрд рублей, в 2016 году в сравнении с 2015 годом. Наиболее значительную долю в активах банка составили:

Ссудная задолженность (71.1%)

в т.ч. Кредиты и прочие размещенные средства (71.1%)

в т.ч. Кредиты юр. лицам и индивидуальным предпринимателям (49.5%)

в т.ч. свыше 1 года (32.5%)

Наиболее значительную долю в пассивах банка составили:

Привлеченные средства (84.0%)

в т.ч. Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями (73.7%)

в т.ч. Средства юр. лиц (32.3%)

в т.ч. Срочные депозиты юр. лиц (23.4%)

в т.ч. Вклады физ. лиц (26.6%)

в т.ч. Срочные депозиты физ. лиц (24.4%)

Активы, приносящие прямой доход (84.3%)

Обязательства, генерирующие процентные выплаты (84.1%)

Начиная со II квартала 2016 года маржа Банка планомерно восстанавливалась. Кроме того, привлечение новых клиентов, развитие продуктовой линейки в 2016 году обеспечили положительную динамику чистого комиссионного дохода Банка.

За прошедший год данный показатель вырос на 37,5% – до 12,1 миллиардов рублей.

Основными драйверами роста комиссионных доходов Банка в 2016 года являлись расчетно-кассовые операции, реализация страховых продуктов, операции по предоставлению гарантий.

В 2016 году с учетом негативных экономических прогнозов, применения консервативной оценки качества обслуживания заемщиками кредитов в рамках последовательной реализации политики риск-менеджмента, Банк увеличил расходы на формирование резервов, которые за 2016 год составили 90,4 миллиардов рублей.

В целях выполнения задач Банка по расширению эффективной финансовой поддержки приоритетного для национальной экономики сектора АПК, с одновременным обеспечением запаса капитала, необходимого для создания резервов в сложных макроэкономических условиях, Банк в течение 2016 года наращивал свой капитал за счет средств акционера и посредством рыночных привлечений.

Акционерный капитал Банка был увеличен на 78,8 миллиардов рублей, в том числе на 68,8 млрд рублей за счет средств АСВ в рамках программы повышения капитализации российских банков. [27].

Дополнительный капитал был существенно укреплен за счет рыночного размещения субординированных облигаций и депозитов на сумму 40 млрд рублей и 1,15 млрд долларов США. Коэффициент общей достаточности капитала в соответствии с требованиями Базеля III на 31 декабря 2016 года составил 16,3% (2015 – 13,0%).

По итогам 2016 года, на фоне спада экономики и кризисных явлений в банковском секторе, «Россельхозбанк» успешно решил задачи финансовой

поддержки российского АПК, ускоренного импорт-замещения пищевой продукции, обеспечения продовольственной безопасности России, финансирования приоритетных отраслей экономики, одновременно значительно укрепив капитальную базу и ликвидность Банка.

По итогам 2017 года «Россельхозбанк» обеспечил положительный финансовый результат своей деятельности, заработав рекордную в своей истории прибыль по российским стандартам бухгалтерского учета в размере 4,3 миллиардов рублей.

Этому способствовали нормализация процентной маржи и рост процентных и комиссионных доходов от операций с корпоративными и розничными клиентами.

Кроме того, на показатели повлияли результаты программы оптимизации затрат, реализуемой в Банке с 2015 года и предусматривающей снижение административных и управленческих расходов, повышение эффективности работы региональной сети и другие меры.

При этом согласно Стратегии АО «Россельхозбанк» до 2020 года, начиная с 2018 года Банк начнет пополнять капитал, в том числе, за счет собственной прибыли. [22].

Динамику кредитного портфеля банка можно увидеть в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Анализ динамики кредитного портфеля АО «Россельхозбанк»

| Показатели  | 01.01.2015г | 01.01.2016г | 01.01.2017г | Темп роста на 01.01.2016 | Темп Роста на 01.01.2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Кредиты, выданные банкам  | 7 668 000   | 50 428 000  | 55 378 000  | +557                     | +9,82                    |
| Кредиты юридическим лицам, всего<br>В том числе   | 747 228 994 | 810 393 688 | 891 064 257 | +8,45                    | +9,95                    |
| Кредиты, предоставленные некоммерческим организациям, находящимся в государственной собственности (кроме федеральной) | 19 403      | 142 530     | 10 429      | +634,6                   | -92,7                    |

Окончание таблицы 2.1

| Показатели   | 01.01.2015г   | 01.01.2016г   | 01.01.2017г   | Темп роста на 01.01.2016 | Темп Роста на 01.01.2017 |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
| Кредиты, предоставленные негосударственным коммерческим организациям   | 719 162 812   | 784 686 281   | 853 047 794   | +9,11                    | +8,71                    |
| Кредиты, предоставленные негосударственным некоммерческим организациям | 6 743 448     | 5 006 883     | 2 712 001     | -25,8                    | -45,8                    |
| Кредиты, предоставленные индивидуальным предпринимателям               | 58 988 355    | 66 653 100    | 51 453 521    | +12,99                   | -22,8                    |
| Кредиты, предоставленные физическим лицам                              | 306 192 926   | 332 262 924   | 324 335 587   | +8,51                    | -2,39                    |
| Объем кредитного портфеля, тыс. руб                                    | 1 062 037 270 | 1 195 497 445 | 1 279 807 555 | +12,6                    | +7,05                    |

Разные показатели, вели себя по-разному, какие-то увеличились, а некоторые пошли на спад.

Но в целом, как видно из таблицы в течение нескольких последних лет наблюдается стабильный рост объемов кредитования «Россельхозбанка». За 2015 год кредитный портфель в целом вырос на 12,6%, а за 2016 год на 7,05%.

В I квартале 2017 года кредитный портфель АО «Россельхозбанк» увеличился на 2,8% (на 49 млрд рублей) и составил на 1 апреля 2017 года 1 трлн 785 млрд рублей.

За три месяца текущего года в рамках реализации Госпрограммы развития АПК Россельхозбанк выдал более 140 тысяч кредитов на общую сумму 279 млрд рублей, что на 70% превышает показатель за аналогичный период прошлого года. В том числе, на сезонные работы предоставлено 80 млрд рублей – в 1,4 раза больше, чем в I квартале 2016 года.

Чистая прибыль Банка за январь-март 2017 года составила 567 млн рублей, что выше показателя по итогам 2016 года (515 млн рублей с

учетом СПОД). Кредиты некоммерческим негосударственным организациям пошли на спад, кредиты индивидуальным предпринимателям за 2016 год выросли на 12,99%, а за 2017 год показатель снизился на 22,8%.

Кредиты предоставленные физическим лицам в 2015 году выросли, а к началу 2017 года упали на 2,39%.

Кредиты выданные банкам имели высокий тем роста на начало 2016 года и составил 557%, а в 2017 году всего на 9,95%. На начало 2017 года составил 60450000тыс.руб и увеличился на 4,4% (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Анализ структуры кредитного портфеля АО«Россельхозбанк» за период с 01.01.2015 по 01.01.2017 гг.

| Статья кредитного портфеля  | 01.01.2015г |         | 01.01.2016г |         | 01.01.2017г |         |
|---|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|
|   | Тыс. руб.   | Уд. Вес | Тыс. руб.   | Уд. Вес | Тыс. руб.   | Уд. вес |
| 1   | 2           | 3       | 4           | 5       | 6           | 7       |
| Кредиты, выданные банкам  | 7 668 000   | 0,01    | 50 428 000  | 0,04    | 55 378 000  | 0,04    |
| Кредиты юридическим лицам, всего<br>В том числе   | 747 228 994 | 0,7     | 810 393 688 | 0,7     | 891 064 257 | 0,76    |
| Кредиты, предоставленные некоммерческим организациям, находящимся в государственной собственности (кроме федеральной) | 19 403      | 0,0     | 142 530     | 0,0     | 10 429      | 0,0     |
| Кредиты, предоставленные негосударственным коммерческим организациям  | 719 162 812 | 0,68    | 784 686 281 | 0,66    | 853 047 794 | 0,66    |
| Кредиты, предоставленные негосударственным некоммерческим организациям  | 6 743 448   | 0,01    | 5 006 883   | 0,004   | 2 712 001   | 0,002   |

## Окончание таблицы 2.2

| Статья кредитного портфеля                               | 01.01.2015г   |         | 01.01.2016г   |         | 01.01.2017г   |         |
|--|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
|  | Тыс. руб.     | Уд. Вес | Тыс. руб.     | Уд. вес | Тыс. руб.     | Уд. вес |
| 1  | 2             | 3       | 4             | 5       | 6             | 7       |
| Кредиты, предоставленные индивидуальным предпринимателям | 58 988 355    | 0,056   | 66 653 100    | 0,06    | 51 453 521    | 0,04    |
| Кредиты, предоставленные физическим лицам                | 306 192 926   | 0,3     | 332 262 924   | 0,3     | 324 335 587   | 0,3     |
| Итого кредитный портфель                                 | 1 062 037 270 | 100     | 1 195 497 445 | 100     | 1 279 807 555 | 100     |

В приведенной выше таблице 2.2, наблюдается увеличение объемов кредитов, выданных юридическим лицам, доля в совокупном кредитном портфеле увеличилась с 0,7 до 0,76.

На 01.01.2017 год кредиты юридическим лицам составили 981046075 тыс. руб. и составил 77,7% от всего совокупного кредитного портфеля. В связи с чем, можно сделать вывод, что банк основывает свое внимание на услугах корпоративным клиентам, что может быть охарактеризовано различными факторами, главный из них, это нежеланием банка нести дополнительные расходы на развитие розничного бизнеса. [26].

Объемы кредитов, размещенных на срок от одного года до трех лет, увеличились с 137 072 150 тыс. руб. до 164 506 429 тыс. руб. за период с 01.01.2014 по 01.01.2017 гг., при этом их доля в совокупном кредитном портфеле выросла с 0,12 до 0,13.

Высокий темп прироста наблюдается у долгосрочных кредитов, размещенные сроком свыше трех лет, за анализируемый период он изменился с 739 730 917 тыс. руб. до 804 348 650 тыс. руб., что является высоким показателем и составил 8,73%.

Анализ кредитного портфеля по степени срочности представлен в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Анализ кредитного портфеля по степени срочности за период с 2015 по 2017 гг.

| Статьи кредитного портфеля                            | 01.01.2015г   |       | 01.01.2016г   |       | 01.01.2017г   |       |
|---|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|
|   | Тыс. руб.     | доля  | Тыс. руб.     | доля  | Тыс. руб.     | доля  |
| Кредиты, предоставленные до востребования и овердрафт | 4 839 098     | 0,005 | 4 977 170     | 0,004 | 5 555 330     | 0,004 |
| Кредиты, предоставленные на срок до 30 дней           | 14 954 612    | 0,014 | 54 978 150    | 0,46  | 61 424 682    | 0,048 |
| Кредиты, предоставленные на срок от 31 до 90 дней     | 1 778 868     | 0,002 | 6 416 614     | 0,005 | 5 413 091     | 0,004 |
| Кредиты, предоставленные на срок от 91 до 180         | 6 024 669     | 0,006 | 12 145 344    | 0,01  | 16 481 962    | 0,01  |
| Кредиты, предоставленные на срок от 181 до 1 года     | 156 689 606   | 0,148 | 173 585 967   | 0,145 | 198 740 636   | 0,247 |
| Кредиты, предоставленные на срок от 1 года до 3 лет   | 137 072 150   | 0,12  | 155 216 871   | 0,13  | 164 506 429   | 0,13  |
| Кредиты, предоставленные на срок свыше 3 лет          | 739 730 917   | 0,697 | 785 764 496   | 0,657 | 804 348 650   | 0,628 |
| Итого кредитный портфель                              | 1 062 037 270 | 100   | 1 195 497 445 | 100   | 1 279 807 555 | 100   |

Оценка кредитного портфеля по уровню риска проводится с использованием четырех основных коэффициентов. Рассчитаем каждый в отдельности.

Со стороны уровня риска самого заемщика, коэффициент покрытия:

$$Кп (01.01.2015) = 66\,252\,321 : 1\,062\,037\,270 = 0,06$$

$$Кп (01.01.2016) = 145\,746\,569 : 1\,195\,497\,445 = 0,122$$

$$Кп (01.01.2017) = 222\,465\,674 : 1\,279\,807\,555 = 0,17$$

Коэффициент покрытия имеет невысокое значение. Увеличение данного показателя отражает отрицательную сторону деятельности банка, указывая при этом на рост кредитного риска.

Рассчитаем величину чистого кредитного портфеля, который позволяет определить, какой объем размещенных кредитов вернется банку при наихудших обстоятельствах.

$$\text{ЧКП (01.01.2015)} = 1\,062\,037\,270 - 66\,252\,321 = 995\,784\,949$$

$$\text{ЧКП (01.01.2016)} = 1\,195\,497\,445 - 145\,746\,569 = 1\,049\,750\,876$$

$$\text{ЧКП (01.01.2017)} = 1\,279\,807\,555 - 222\,465\,674 = 1\,057\,341\,881$$

По результатам расчетов показатель чистого кредитного портфеля демонстрирует положительную динамику. В данном аспекте банк ведет эффективную работу по управлению кредитной деятельностью в части снижения риска.

Далее рассмотрим коэффициент просроченных платежей по основному долгу и коэффициент не возврата. Составим таблицу классификации видов обеспечения возвратности кредитов в АО «Россельхозбанк».

Таблица 2.4 – Классификация видов обеспечения возвратности кредитов в АО «Россельхозбанк»

| Виды обеспечения возвратности кредитов               | 01.01.2015г |         | 01.01.2016г |         | 01.01.2017г |          |
|--|-------------|---------|-------------|---------|-------------|----------|
|  | Тыс. руб.   | Уд. Вес | Тыс. руб.   | Уд. вес | Тыс. руб.   | Уд. вес. |
| Ценные бумаги, принятые в залог по выданным кредитам | 48 644 659  | 7,08    | 32 349 379  | 4,64    | 31 316 171  | 4,5      |
| Полученные гарантии и поручительства                 | 64 754 681  | 9,42    | 169 071 951 | 24,26   | 119 948 613 | 75,3     |
| Имущество, принятое банком                           | 573 727 895 | 83,5    | 495 806 111 | 71,1    | 38 145 765  | 20,2     |
| Итого обеспечения                                    | 687 127 235 | 100     | 697 227 441 | 100     | 151 264 784 | 100      |

$$\text{Коб (01.01.2015г)} = \frac{687127235}{1062037270} = 0,6$$

$$\text{Коб (01.01.2016г)} = \frac{697227441}{1195497445} = 0,6$$

$$\text{Коб (01.01.2017г)} = \frac{151264784}{1279807555} = 0,1$$

Данный коэффициент меньше единицы, это позволяет увидеть, что сумма принятых банком ценностей, гарантий и поручительств не сможет покрыть



долги клиентов в случае не возврата ими полученных от банка денежных средств.

Следующим рассчитаем коэффициент не возврата основной суммы долга.

$$\text{Кн (01.01.2017г)} = \frac{18558798}{1279807555} = 0,014$$

$$\text{Кн (01.01.2016г)} = \frac{12152706}{1195497445} = 0,010$$

$$\text{Кн (01.01.2017г)} = \frac{6853864}{1062037270} = 0,006$$

Уменьшение данного коэффициента происходит в результате роста напрямую качественного кредитного портфеля на фоне слабо растущего объема списанной задолженности по основному долгу, что является положительным результатом деятельности банка в области управления риском.

И последний показатель, коэффициент просроченных платежей:

$$\text{КПР(01.01.2015г)} = \frac{110721595}{1062037270} = 0,1$$

$$\text{КПР(01.01.2016г)} = \frac{151984316}{1195497445} = 0,1$$

$$\text{КПР(01.01.2017г)} = \frac{192382866}{1279807555} = 0,2$$

Смысл коэффициента просроченных платежей имеет растущую динамику, что позволяет сделать вывод о том, что кредитный риск в банке увеличивается. Однако в целом, данный коэффициент имеет незначительную величину, что положительно оценивает кредитную деятельность банка по величине управления риском. Недавно АО «Россельхозбанк» опубликовало промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности за 3 месяца 2018 года, в которой учтены новые требования стандарта МСФО (IFRS) 9, изменившего подходы по признанию и оценке финансовых активов Группы. [24].

В 1 квартале 2018 года Группа продолжила работу, направленную на формирование качественного кредитного портфеля в корпоративном и

розничном сегментах, обеспечение необходимых объемов фондирования своей деятельности со стороны расширяющейся клиентской базы и за счет привлечения ресурсов на внутреннем финансовом рынке. Группа обеспечила увеличение кредитного портфеля, а также улучшение финансовых показателей с выходом на чистую прибыль.

Кредитный портфель Группы (до вычета резервов) за 1 квартал 2018 года увеличился на 8,5% (+167,5 млрд рублей) и составил 2,136 трлн рублей. Кредитный портфель юридических лиц (включая кредиты, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток) вырос относительно конца 2017 года на 8,9% (+142,5 млрд рублей) и составил 1,748 трлн рублей. Кредитный портфель физических лиц увеличился с начала 2018 года на 6,9% (+25 млрд рублей) до 388,4 млрд рублей.

Размер активов Группы на конец 1 квартала 2018 года составил 2,830 трлн рублей, уменьшившись за 1 квартал на 2% (-59,1 млрд рублей), что объясняется разовым эффектом от внедрения стандарта МСФО (IFRS) 9. При этом в реальном выражении активы Группы выросли на 24 млрд рублей (+0,9%).

В течение 1 квартала текущего года депозиты и остатки на счетах клиентов выросли на 7,9 млрд рублей (+0,4%) и составили 2,212 трлн рублей. Средства юридических лиц снизились на 24,2 млрд рублей (-1,8%) до 1,322 трлн рублей (в связи с плановым выбытием средств ряда крупных клиентов) после интенсивного роста клиентских средств на протяжении нескольких предыдущих лет.

Средства физических лиц выросли в 1 квартале 2018 года на 32,2 млрд рублей (+3,8%) до 889,8 млрд рублей.

Доля клиентских средств в общем объеме привлеченных ресурсов возросла на конец 1 квартала 2018 года до 81,2%. Соотношение кредитов и депозитов (loan-to-deposit ratio) на 31 марта 2018 года составило 96,6%.

Доля средств, привлеченных на международном рынке капитала, в совокупных обязательствах Группы за 3 месяца 2018 года сократилась с 5,3%

до 4,8%. Средства Банка России в пассивах Группы уменьшились на 2,3% до 21 млрд рублей.

В отчетном периоде Группа поддерживала рост доходности своего бизнеса. Чистый процентный доход Группы увеличился на 17,6% – до 17,4 млрд рублей, по сравнению с 14,8 млрд рублей за 3 месяца 2017 года.

Рост чистого комиссионного дохода составил 5,9% – до 4,7 млрд рублей в сравнении с 4,4 млрд рублей за 3 месяца 2017 года.

Отношение расходов к чистым операционным доходам до создания резервов (Cost/Income) составило 48% против 54% на конец 1 квартала 2017 года.

В связи с переходом на стандарт МСФО (IFRS) 9, предусматривающий более консервативную оценку резервов по кредитам, в отчетности по МСФО за 1 квартал 2018 года отражена разовая корректировка капитала Группы на 1 января 2018 года на 83,2 млрд рублей.

Рост чистых процентных и комиссионных доходов обеспечил положительный финансовый результат Группы по итогам 1 квартала 2018 года. Чистая прибыль составила 876 млн рублей по сравнению убытком в размере 3,9 млрд рублей за 3 месяца 2017 года.

Показатель достаточности капитала Н1.0 на 01.04.2018 (в соответствии с требованиями Банка России) составил 14,4%.

Стабильная динамика ключевых показателей деятельности позволила Группе успешно выполнить задачи по качественной поддержке отечественного агропромышленного комплекса и предприятий из других приоритетных отраслей. Группа РСХБ, как ключевой финансовый партнер АПК, продолжит работу, направленную на решение государственных задач по развитию сельского хозяйства РФ.

## 2.2 Анализ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк»

За последние 20 лет подавляющее большинство потребителей рынка жилой недвижимости приобретает квартиры и дома с помощью ипотечного кредита. Популярность ипотеки объясняется очевидной выгодой сделки, ведь таким образом можно купить жилье за пару месяцев.

Оформляя ипотеку сейчас, покупатель получает гарантию стабильной цены на жилой фонд, а также уверенность в том, что интересующая квартира или дом не исчезнет с рынка жилья.

Примечательно, что ипотека позволяет приобретать дома всем категориям населения, имеющим стабильный доход.

В противном случае покупка жилой недвижимости навсегда оставалась бы привилегией состоятельных игроков успешного бизнеса, ведь жилье всегда было и остается одним из самых востребованных активов.

Государственная политика РФ направлена на субсидирование (финансовую поддержку) нуждающихся потребителей, пожелавших купить жилье с помощью банковского кредита.

В частности, очень выгодные условия формирует Россельхозбанк, предлагая своим клиентам ипотеку с государственной поддержкой. Воспользовавшись этой программой, клиент получает преимущества в части процентной ставки по кредиту и оптимального срока его погашения.

Россельхозбанк является крупнейшим финансовым институтом России и идет наравне с такими крупнейшими игроками рынка, как ВТБ 24 и Сбербанк.

Это государственный банк, который по общему объему капитала входит в символическую пятерку российского банковского сектора (рисунок 2.1).

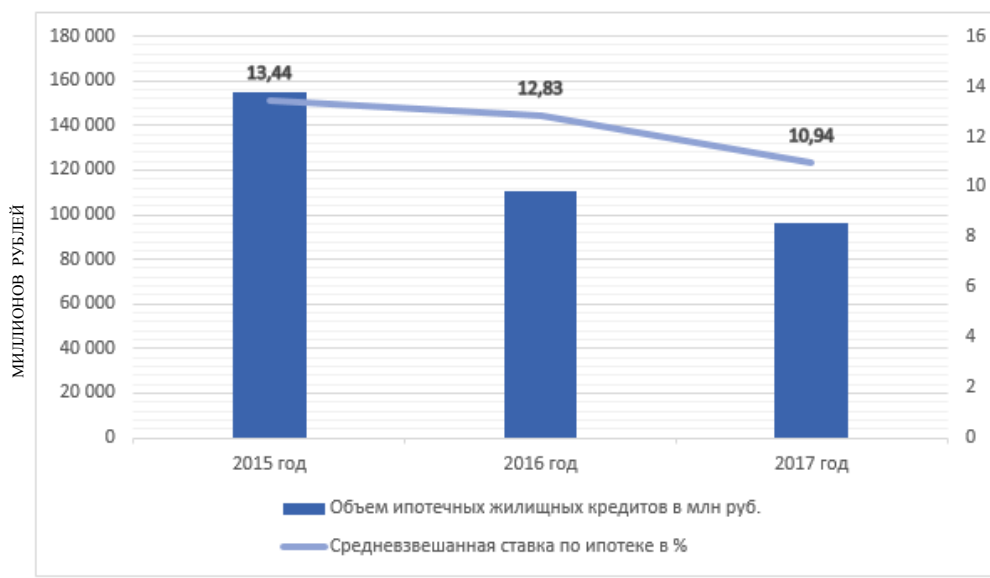


Рисунок 2.1 – Средняя ставка и объем выданных ипотечных кредитов

Стартовала программа государственного субсидирования ипотеки, согласно которой получить или рефинансировать кредит по ставке 6% могут семьи, где в 2018-2022 гг. рождается второй или третий ребенок.

Получить кредит в Россельхозбанке можно практически в любом секторе ипотечного рынка. Можно рассчитывать на денежную ссуду под приобретение недвижимости в новостройках и на вторичном рынке, а также для строительства частного дома или коттеджа.

Россельхозбанк успешно реализует проекты по предоставлению ипотеки под залог сданной в эксплуатацию недвижимости. Банк являлся пионером в реализации такой ипотеки на рынке и сегодня успешно осуществляет расширенный портфель кредитных предложений.

ПАО Россельхозбанк предлагает своим клиентам также военную ипотеку, а еще есть кредитование для молодых семей.

Имеются предложения и по ипотечному кредитованию под материнский капитал. Каждый из таких вариантов необходимо рассматривать по отдельности.

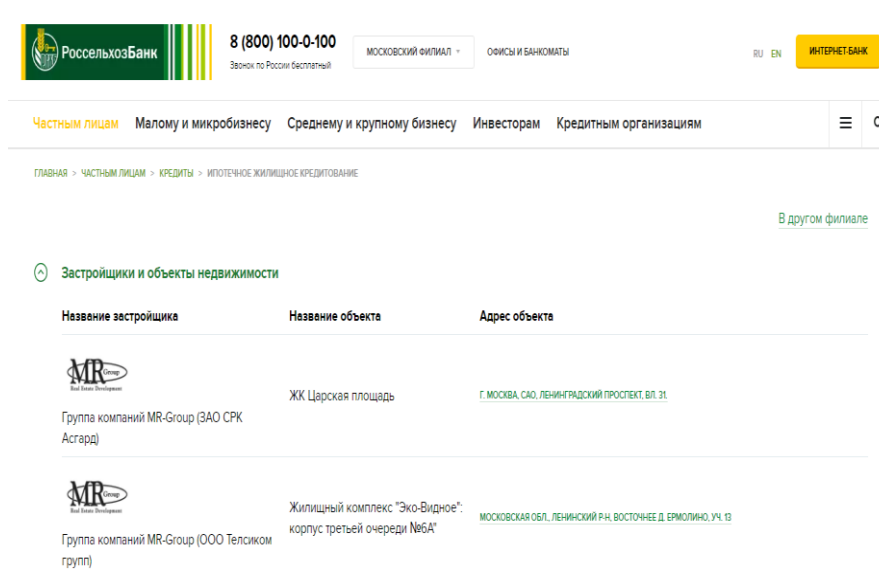
Новые квадратные метры по договору ипотечного кредитования можно приобрести по одной из действующих программ Россельхозбанка.

Менеджеры банка готовы рассмотреть соответствующую заявку от клиента со сроком кредитования до 30 лет.

Можно рассчитывать на займ общей суммы до 20 млн рублей. Касательно начального взноса, приходится говорить о сумме в пределах 15-30% от общей рыночной стоимости покупаемого объекта недвижимости.

РСХБ остается одним из наиболее перспективных банков в РФ. Так в этом году на российском рынке этот банк входил в пятерку самых востребованных, благодаря своей практике оформления небольших кредитов, без необходимости подтверждения дохода. [24].

Касательно планов Россельхозбанка, то на 2018 год планируется введение возможности покупки недвижимости в ипотеку у аффилированных строительных компаний (рисунок 2.2).



The screenshot shows the website of RSX Bank (РоссельхозБанк) with a navigation menu and a table of construction companies and real estate objects. The table has three columns: 'Название застройщика' (Developer Name), 'Название объекта' (Object Name), and 'Адрес объекта' (Object Address). Two rows are visible, both featuring the MR Group logo.

| Название застройщика                          | Название объекта   | Адрес объекта   |
|---|--|---|
| Группа компаний MR-Group (ЗАО СРК Асгард)     | ЖК Царская площадь   | г. МОСКВА, САО, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, вл. 31                |
| Группа компаний MR-Group (ООО ТелсиКом групп) | Жилищный комплекс "Эко-Видное": корпус третьей очереди №6А | МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ЛЕНИНСКИЙ Р-Н, ВОСТОЧНЕЕ Д. ЕРМОЛИНО, УЧ. 13 |

Рисунок 2.2 – Аккредитованные застройщики и объекты недвижимости

А требования к заемщикам по ипотеке в банке следующие:

- Гражданство РФ;
- Регистрация в РФ;
- Возраст от 21 до 65 лет;
- Если заемщик ведет личное подсобное хозяйство, то требуется срок ведения в, как минимум, 1 год;

– Если оно не ведется, то необходимо наличие постоянного места трудоустройства. Общий стаж должен быть не менее 1 года, а на последнем месте работы заемщик должен проработать не меньше полугода.

Сейчас Россельхозбанк предлагает своим клиентам 5 основных программ по ипотеке.

Такое разнообразие позволяет заемщику выбрать кредит, под стать необходимому виду недвижимости, сложившейся жизненной ситуации или банально выбрать наиболее удобный для него в данный момент кредит.

А программы по ипотеке следующие:

- Стандартный жилищный кредит;
- Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости;
- Нецелевой кредит под залог недвижимости;
- Ипотека под залог имеющейся недвижимости;
- Ипотека по двум документам.

1. Обычный кредит от РСХБ предусматривает возможность покупки квартиры в новостройке или вторичной недвижимости, а также земельного участка или же взять деньги на строительство частного дома.

Рассмотрим параметры стандартного жилищного кредита в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Стандартный жилищный кредит

| Валюта | Мин. Ставка | Макс. сумма | Макс. срок | Цель кредита  | Мин. первоначальный взнос |
|--------|-------------|-------------|------------|---|---------------------------|
| рубли  | 9,5%        | 20 000 000  | До 30 лет  | кв. в новостройке<br>дом/коттедж с землей,<br>таунхаус, дом/коттедж,<br>апартаменты, земельный<br>участок, строительство<br>дома, кв. на вторичном<br>рынке, кв. в строящемся<br>доме | 15%                       |

Для зарплатных клиентов предлагается льгота в виде снижения процентной ставки и ускоренного процесса оформления ипотеки.

Можно взять в кредит не более 8 000 000 рублей, и выплачивать их до 5 лет. Вместе с этим ставка по ипотеке будет от 14% до 16,5%, при отсутствии комиссии.

2. По ипотечному кредиту на покупку жилой недвижимости заемщик может купить:

- Вторичку;
- Частный дом или таунхаус;
- Земельный участок;
- Квартиру в новостройке;
- Апартаменты.

Рассмотрим параметры целевой ипотеки в таблице 2.6.

Таблица 2.6 – Целевая ипотека

| Валюта | Мин. Ставка | Макс. сумма | Макс. срок | Цель кредита  | Мин. первоначальный взнос |
|--------|-------------|-------------|------------|---|---------------------------|
| рубли  | 9,75%       | 20 000 000  | До 30 лет  | кв. в новостройке<br>дом/коттедж с землей,<br>таунхаус, дом/коттедж,<br>апартаменты, земельный<br>участок, строительство<br>дома, кв. на вторичном<br>рынке, кв. в строящемся<br>доме | 0%                        |

Отдавать такой кредит можно до 30 лет, при том, что его максимальная сумма – 20 000 000 рублей. Первый взнос составит 15-30%, в зависимости от вида выбранного объекта недвижимости.

Ставка на все виды недвижимости, кроме земельного участка – 10,25%. На последний же процент повышен до 12%.

3. Нецелевой кредит под залог недвижимости позволяет заемщику взять кредит на любые цели, не указывая их в договоре с банком. Но наряду с этим, обеспечением выступает недвижимость, которая уже есть в собственности у клиента.



Можно оформить займ на 10 000 000 рублей, но вместе с этим залоговое имущество должно стоить, как минимум, в два раза дороже, чем сумма кредита (рисунок 2.3). [28].



Рисунок 2.3 - Расчет ипотеки на улучшение жилищных условий

Процентные ставки отличаются, в зависимости от срока кредита:

- Если кредит оформляется на срок до 3 лет, то ставка 16%;
- При ипотеке от 3 до 10 лет, придется платить 17%.

#### 4. Ипотека под залог имеющегося жилья

Этот кредит также оформляется с обеспечением в виде уже имеющейся недвижимости, однако он все же является целевым. Можно приобрести один из нижеперечисленных объектов недвижимости:

- Готовая квартира;
- Земельный участок с таунхаусом или частным домом;
- Оплата доли в строительстве;
- Покупка недвижимости и оплата ремонта;
- Покупка земельного участка под строительство.

Условия кредита предусматривают, что можно оформить займ не более, чем на 30 лет, взяв у банка до 20 000 000 рублей. Вместе с этим, банк готов оплатить лишь 70% стоимости объекта недвижимости. Если в качестве залога Вы предлагаете земельный участок с домом, то лишь 50%.

Процентная ставка может быть от 10,75% до 15,5%, в зависимости от величины первого взноса и срока ипотеки.

5. Ипотека по двум документам - это быстрый вариант ипотеки, оформление которого не подразумевает проверки вашего дохода. Нужно всего два документа – паспорт и любое другое удостоверение личности.

Однако выбор объекта недвижимости невелик. Можно купить либо вторичку, либо земельный участок с домом.

Условия предусматривают срок ипотеки в 25 лет, с кредитом максимум в 8 000 000 рублей. Внесение первого взноса обязательно, и его размер будет не менее 40% от стоимости недвижимости.

Если Вы покупаете земельный участок с домом, то и вовсе минимум – 50%. Процентная ставка от 11,05% до 15%, в зависимости от вида выбранной недвижимости.

Рассмотрим ипотеку по двум документам (рисунок 2.4).

| срок \ первоначальный<br>взнос | Рубли РФ |               |
|--------------------------------|----------|---------------|
|                                | от 50%   | от 40 до 50*% |
| до 5* лет                      | 12,4%    | 12,9%         |
| от 5 до 10* лет                | 13,0%    | 13,5%         |
| от 10 до 15* лет               | 13,5%    | 14,0%         |
| от 15 до 25* лет               | 14,0%    | 14,5%         |

Рисунок 2.4 - Ипотека по двум документам

Так как Россельхозбанк является полностью государственным, в нем огромный выбор ипотечных программ с господдержкой. В них можно принять участие лишь при наличии определенных льгот, но наряду с этим заемщик получает достаточно выгодные условия ипотеки. Например, процентная ставка будет в среднем 11,8%, а срок кредита будет достигать 30 лет. [29].

6. Военная ипотека предназначена для военнослужащих, которые вместе с этим являются участниками НИС. Обеспечением по соглашению выступает сама сделка, а ее предметом может быть либо вторичка, либо земельный участок с домом (таблица 2.7).

Таблица 2.7 – Военная ипотека

| Валюта | Мин. Ставка | Макс. сумма | Макс. срок | Цель кредита  | Мин. первоначальный взнос |
|--------|-------------|-------------|------------|---|---------------------------|
| рубли  | 10,75%      | 2 230 000   | До 24 лет  | кв. в новостройке<br>дом/коттедж с землей,<br>таунхаус, дом/коттедж,<br>апартаменты, земельный<br>участок, строительство<br>дома, кв. на вторичном<br>рынке, кв. в строящемся<br>доме | 0%                        |

Предусматривается, что заемщик сможет взять в кредит не более 1 950 000 рублей, на срок до 24 лет. Обязательно страхование залога и заемщика. Процентная ставка будет не больше 12%.

7. Молодая семья. В программе для молодых семей смогут участвовать супруги не старше 35 лет. Также, участие возможно для одиноких родителей, не старше указанного возраста.

Процентная ставка может колебаться от 10,5% до 14,5%, в зависимости от первого взноса.

На 2018 год при оформлении пакета «Покупка жилой недвижимости» будет учитываться единая ставка по ипотеке – процентный показатель 10,75%. Если же заявка подана банком партнером, то действует тарификация 10,25%.

В случае приобретения земельного участка или коттеджа банк установит ставку по ипотечному кредиту в пределах 15,5% (Если первый взнос погасит более 50%, а срок кредитования до 5 лет, то ставка понизится до 14,5%).

К указанным ставкам по ипотеке Россельхозбанка в 2018 году отдельно добавляется 1%, если у клиента отсутствует полис страхования жизни по ипотечному договору.

Наименьший первоначальный платеж (всего 10%) предусмотрен программой «Молодая семья». Причем эти правила распространяются только на готовое жилье и по условиям использования материнского капитала.

В ином случае в качестве первого платежа для открытия ипотеки по недвижимости вторичного рынка придется внести 15% первоначального взноса. А на квадратные метры в новостройке – уже 20%.

Ипотека Россельхозбанка на 2018 год предусматривает возможность оформления кредита на основании всего 2 документов – это паспорт, а также загранпаспорт или водительское удостоверение. При предоставлении этих документов можно рассчитывать на получение кредита для покупки таких объектов, как:

- Участок земли без жилого дома или с ним.
- Квартира в собственность заемщика из вариантов вторичного рынка.

РСХБ готов рассмотреть заявления от клиентов со сроком предполагаемого займа до 25 лет. Общая сумма денежного займа не должна превышать 8 миллионов рублей.

При покупке квартиры придется уплатить не менее 40% от оценочной стоимости недвижимости первым платежом. Если вы собираетесь приобрести частный дом – первый платеж от 50%.

Соответствующей программой кредитования РСХБ могут воспользоваться супруги в случае, если одному из них менее 35 лет. Условия кредитной программы распространяются также и на одиноких родителей во возрастном цензе до 35 лет.

Дополнительные льготы доступны заявителю при использовании данной ипотечной программы:

- В случае рождения ребенка в семье предоставляется отсрочка на 3 года по выплатам ипотеки. Уплачивать необходимо только проценты.
- Выбирая недвижимость на вторичном рынке, снижается первоначальный платеж до 10%.

По ряду действующих ипотечных программ РСХБ также можно использовать материнский капитал. При этом должны быть соблюдены следующие условия:

- Величина материнского капитала должна быть соизмерима с 10% оценочной стоимости приобретаемой недвижимости.
- Ипотека может быть частично погашена за счет материнского капитала.
- Ипотека оформляется на всю стоимость жилого объекта и заявителю не требуется дополнительно вносить стартовый платеж.

В первую очередь ипотечное кредитование может быть доступно исключительно гражданам Российской Федерации. Необходима регистрация по месту пребывания или жительства. Заявителю должно быть больше 21 года, но на момент окончания действия кредита менее 65 лет.

Что касается требований по рабочему стажу, то будущий клиент банка должен проработать на текущем месте работы не менее 6 месяцев и весь стаж работы за последние 5 лет – не менее 1 года.

Если заявитель является держателем платежного счета в РСХБ, то требования становятся более лояльными – не менее 3 месяцев на текущей рабочей должности и не менее 6 месяцев стажа за последние 5 лет работы.

В целях обеспечения доступности строительства и приобретения жилья для граждан, проживающих в сельской местности, АО «Россельхозбанк» предлагает уникальный банковский продукт «Сельская ипотека».

Кредит «СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА» от АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» В целях обеспечения доступности строительства и приобретения жилья для граждан, проживающих в сельской местности, АО «Россельхозбанк» предлагает уникальный банковский продукт «Сельская ипотека».

Данная программа ипотечного жилищного кредитования позволяет приобрести готовое жилье, земельный участок под строительство либо построить собственное жилье.

Как и все социально-ориентированные кредитные программы «Россельхозбанка», данный кредит отличают привлекательные процентные ставки, гибкие условия кредитования, индивидуальный подход к каждому клиенту.

Челябинский региональный филиал АО «Россельхозбанк» предоставляет ипотечные кредиты на приобретение/строительство жилья в сельской местности или в небольших городах. Кредиты предоставляется сроком до 15 лет на следующие цели:

- приобретение квартиры;
- приобретение жилого дома с земельным участком;
- приобретение незавершенного строительством объекта недвижимости (с земельным участком) и завершение его строительства;
- оплату цены договора участия в долевом строительстве; строительство жилого дома подрядным способом либо собственными силами, включая завершение начатого строительства жилого дома (в том числе, зарегистрированного незавершенного строительством жилого помещения с земельным участком);
- приобретение земельного участка и строительство на нем жилого помещения.

Обязательным условием является местонахождение приобретенного/строящегося объекта недвижимости в сельской местности субъекта РФ.

Максимальная сумма кредита составляет 3000000 рублей. Минимальный первоначальный взнос – 15%.

Процентная ставка зависит от срока кредита и размера первоначального взноса и составляет от 13,75 до 14,75% годовых.

Для погашения займа банк предлагает заемщикам такие виды расчетов, как аннуитентные (равные) платежи. При такой схеме расчетов заемщик может рационально распределить семейный бюджет, во избежание непредвиденных финансовых ситуаций, затрудняющих возврат займа.

Перед тем, как оформить заявку на ипотечный кредит, специалисты рекомендуют сначала ознакомиться с примерным графиком платежей, после чего станет понятным принцип их расчета.

При составлении предварительных расчетов можно сопоставить свои возможности с требованиями банка и определиться с теми условиями, которые более всего подходят для конкретной программы.

На основе полученной информации можно провести комплексный анализ и принять адекватное решение относительно целесообразности займа на покупку жилья.

По условиям ипотечной программы заемщик имеет право раньше срока погасить имеющуюся задолженность, при этом никакие комиссионные сборы и штрафные санкции банком не взимаются.

Примечательно, что последний платеж нужно вносить в дату, определенную графиком погашения ежемесячных платежей. В банке можно предварительно взять справку о размере имеющейся задолженности и, в соответствие с графиком погашения платежей, внести всю сумму непогашенного остатка по кредиту. Какие решения предлагаются в банке для решения проблем задолженности по ипотеке, они следующие. Во-первых, банк ограничил максимальный возраст заемщиков пенсионным возрастом до 65 лет, в то время, как например в Сбербанке данный показатель увеличен до 75 лет. [30].

Во-вторых, у банка короткий срок выплаты кредита – до 25 лет.

В третьих, есть проблема, касающаяся многих коммерческих банков. Это проблема наличия задолженности по ипотечным кредитам, вследствие ухудшения финансового состояния заемщика или нежелания клиента платить по предоставленному кредиту. Россельхозбанк идя навстречу клиентам, реструктуризировали большое количество ипотечных договоров, то есть отодвинули дату окончательного погашения на более поздние сроки, что замедляет оборачиваемость ресурсов, увеличивает риски финансовой операции. Вся кредитная политика банка сводится к следующему:

- обеспечению прибыльности и безопасности операции;
- обеспечению эффективности работы;
- к сведению рисков до минимума.

При этом единой кредитной политики для всех банков нет, у каждого из них собственная стратегия и тактика работы, учитывающая организационные факторы и финансовые возможности для ликвидации своих рисков. Поэтому любой банк включает в работу с ипотеками обязательное страхование (жизни и трудоспособности заемщика, самого залогового имущества, риска утраты права на собственность).

### Выводы по разделу два

Большой портфель разнообразных ипотечных продуктов в АО «Россельхозбанк» привлекает с каждым годом все больше клиентов. Это удобно и выгодно клиентам-кредиты выдаются на срок до 30 лет и на сумму до 20 миллионов рублей. При этом процентная ставка вполне конкурентная, с учётом высшей оценки надёжности.

Следующие условия по ипотеке в АО «Россельхозбанк» то же привлекательны для клиентов:

- Кредит всего по двум документам по нормальной ставке.
- Широкая сеть надёжных, проверенных, сертифицированных партнёров. Среди них и застройщики, и риэлторы, и оценщики, и страховщики.
- Специальные программы для различных целевых групп клиентов. Специальные условия кредитования для военных и для молодых семей. Специальная программа кредитов при использовании материнского (семейного) капитала.
- АО «Россельхозбанк»-надёжный и стабильный государственный банк.
- Кредитование граждан, ведущих личное подсобное хозяйство и отделения банка есть в отдаленных сельских районах.



- Возможность оформить ипотеку на минимальную сумму от 100 тыс. рублей.
- Собственники бизнеса рассматриваются как физическое лицо по стандартному пакету документов.
- Одна из самых низких комплексных страховок по ипотеке.

### 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

#### 3.1 Разработка мероприятия, направленного на повышение эффективности ипотечного кредитования в банке

Изучив программы ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк», их условия, а также динамику кредитования ипотечного кредитования и ее долю в кредитном портфеле Банка, было выявлено, что данное направление розничного кредитования в нем недостаточно развито. Следовательно, для совершенствования ипотечного кредитования, привлечения большего количества клиентов, необходимо проводить ряд мер. Однако прежде чем предлагать рекомендации, необходимо определить проблемы ипотечного кредитования, существующие не только в анализируемом Банке, но и в целом по стране.

Одной из главных проблем, мешающих активному развитию ипотечного кредитования в России, является высокий размер первоначального взноса, который не всегда позволяет физическим лицам взять ипотечный кредит [10, 34]. В АО «Россельхозбанк», как было отмечено в пункте 2.2 средний размер первоначального взноса равен 15%. К примеру, при покупке жилья на сумму 3 500 000 рублей, размер первоначального взноса будет равен в среднем 525 000 рублей. Выплатить данную сумму единовременно при снизившейся на сегодняшний день платежеспособности граждан смогут не все потенциальные заемщики. Следовательно, данный фактор является одним из сдерживающих при принятии клиентом решения взять ипотечный кредит или нет.

Исходя из данной проблемы, можно предложить следующее решение внедрение новой программы ипотечного кредитования «Первоначальный взнос в кредит». Новая программа «Первоначальный взнос в кредит» позволит привлечь клиентов, не имеющих возможность вносить большую сумму денег разом, однако нуждающихся в улучшении жилищных условий. Сущность данной программы заключается в том, что клиент, обратившись в

АО «Россельхозбанк» для получения ипотечного кредита, но не имеющий возможность выплатить единовременно всю сумму первоначального взноса, может взять потребительский кредит под первоначальный взнос. На сегодняшний день для того, чтобы взять ипотечный кредит, при этом выплатив первоначальный взнос, многие заемщики берут ссуды в двух или трех банках.

Программа «Первоначальный взнос в кредит» позволит клиенту не искать другой банк. Условия для новой программы следующие:

- потребительский кредит на первоначальный взнос выдастся на сумму не более 500 000 рублей и только наличными;

- процентная ставка на потребительский кредит на первоначальный взнос от 14% до 17% на срок до трех лет, что гораздо ниже, чем ставки на обычные потребительские кредиты;

- процентная ставка по ипотеке от 12,5% до 15%. Ставка 12,5% приведена для заемщиков, оформивших комплексное страхование и подтверждающих доход по форме 2НДФЛ;

- в качестве залога выступает имеющееся жилье;

- обязательное страхование: страхование недвижимости от рисков утраты и повреждения. Дополнительно можно оформить: страхование жизни, страхование от постоянной потери трудоспособности, страхование от утраты права собственности на недвижимость

Владельцам зарплатных карт АО «Россельхозбанк» предоставляются льготные условия - процентная ставка 14% при заключении договора потребительского кредитования на срок до двух лет и процентная ставка по ипотеке 12%.

Порядок выдачи ипотечного кредита по программе «Первоначальный взнос в кредит» будет выглядеть следующим образом:

- 1) консультация специалиста Банка об условиях и особенностях данной программы и оформление заявки на ипотечный кредит;

- 2) подача документов заемщиком, сбор и подтверждение полученной информации Банком;
- 3) андеррайтинг заемщика;
- 4) принятие решения о выдаче ипотечного кредита;
- 5) подача заявки на потребительский кредит;
- 6) получение заемщиком денежных средств;
- 7) поиск заемщиком подходящего варианта жилья;
- 8) сбор и передача в Банк клиентом всех необходимых на приобретаемое жилье документов;
- 9) определение окончательной суммы кредита, составление сметы расходов заемщика по данной сделке;
- 10) подписание кредитного соглашения и оформление ипотечной сделки.

Также имеется 2 способ получения кредита - «Заявка на сайте - решение онлайн», порядок которой следующий:

- заполнить заявку на ипотечное кредитование и кредитование первоначального взноса на сайте Банка и получить решение онлайн;
- получить окончательное решение в течение 24 часов без посещения Банка;
- прийти в офис для оформления уже одобренного кредита. Из документов для получения кредита на первоначальный взнос заемщику потребуется предоставить: паспорт, справку о доходах, подтверждение официальной трудовой занятости.

Однако у данной программы имеются свои недостатки для заемщиков:

- переплата за первоначальный взнос;
- вернуть долг необходимо быстро;
- ограниченный размер потребительского кредита. Максимальная сумма кредита на первоначальный взнос равна 500 000 рублей, а минимальный размер первоначального взноса на покупку квартиры равен 15%.

Следовательно, максимальная стоимость квартиры, которую можно будет приобрести по данной программе, составит не более 3 333 333 рублей.

Несмотря на имеющиеся недостатки в данной программе, она может привлечь достаточное количество клиентов по следующим причинам.

Во-первых, ипотека с выплатой первоначального взноса в форме ежемесячных платежей, хоть и с процентами, а не единовременно, является для большей части населения единственной возможностью приобрести жилье.

Во-вторых, если заемщик копит на первоначальный взнос, он может не рассчитать тот факт, что цена недвижимости постоянно растет. К примеру, три года необходимо, чтобы собрать денежные средства на первоначальный взнос для приобретения квартиры определенной стоимости. Однако стоимость жилья через три года может резко увеличиться в цене, и тогда собранных денег будет недостаточно. Следовательно, оформление кредита может обойтись выгодней.

Следующей проблемой рынка кредитования в России является высокие процентные ставки на ипотечные кредиты [9, с. 502]. Ставки в РФ выше, чем процентные ставки по ипотечным кредитам в зарубежных развитых странах примерно в три раза. Это делает ипотечный продукт достаточно дорогим для граждан в кризисный период, когда их платежеспособность снижена. Рекомендацией является введение акции по снижению процентной ставки на один год по одной ипотечной программе.

Следует учитывать и ставки кредитов на строительство дома у конкурентных банков (табл. 3.1). Из указанных в таблице банков максимальная ставка по данному виду кредитования у Абсолют банка, минимальная - у Альфа-Банка, ставки прочих указанных банков колеблются в пределах от 12,5 до 15,25%.

Следовательно, снижение процентной ставки АО «Россельхозбанк» до 12-16% на год сможет привлечь потенциальных клиентов таких банков, как

Сбербанк, Альфа-Банк, ЮниКредит Банк и прочих, тем самым повысить доход Банка.

Таблица 3.1 – Ставки по ипотечным кредитам для строительства различных коммерческих банков

| Банк                 | Программа                   | Процентная ставка |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|
| Сбербанк             | «Строительство жилого дома» | от 12,75%         |
| Банк Санкт-Петербург | «Дом»                       | от 13,5%          |
| Альфа-Банк           | «Жилищный»                  | от 12,5%          |
| Банк «ФК Открытие»   | «Свободные метры»           | от 13%            |
| Абсолют Банк         | «Перспектива»               | 15,25%            |
| ЮниКредит Банк       | «Целевой»                   | 13-15%            |

На сегодняшний день в Банке имеется один способ погашения кредита - аннуитетная схема погашения. Ее преимуществом является то, что ежемесячно в течение всего срока кредитования заемщик уплачивает равные суммы платежей, тем самым он может заранее планировать свой бюджет. Недостатком данного способа является то, что размер переплаченных процентов по нему выше, чем при втором способе — дифференцированной схеме погашения кредита, подразумевающей уменьшение ежемесячных платежей со временем, которые состоят из неизменной части основного долга и процентов, начисляемых на непогашенную часть кредита. Введение АО «Россельхозбанк» дифференцированной схемы погашения кредита предоставит клиентам право выбора. Если заемщик хочет уменьшить ежемесячный платеж в первый год кредитования, он может выбрать аннуитетный способ погашения долга. Если для заемщика выгодней осуществлять большие выплаты в первый месяцы кредитования, он может выбрать дифференцированный способ погашения долга. При консультировании специалист должен ознакомить заемщика с каждым способом подробнее, и, исходя из его возможностей, рассчитать график платежей. Данное нововведение повысит доверие граждан к ипотечному кредитованию в АО «Россельхозбанк», так как немногие банки на сегодняшний день дают право выбора способа погашения кредита.

Следующей рекомендацией является введение кредитных каникул. В случае снижения доходов у некоторых заемщиков могут возникнуть сложности с уплатой ежемесячных платежей. Кредитные каникулы позволят выплачивать на протяжении определенного периода только проценты по кредиту. Данный сервис стоит внедрить, как дополнительную опцию к ипотечным продуктам, которая может подключаться по желанию заемщика в момент заключения договора ипотечного кредитования или в процессе исполнения им своих обязательств. Наличие такого инструмента в программах ипотечного кредитования может использоваться как маркетинговый ход для дополнительного привлечения клиентов.

### 3.2 Обоснование эффективности предложенного мероприятия

В пункте 3.1 были предложены рекомендации по совершенствованию программ ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк». Так как ипотечное кредитование не является приоритетным направлением деятельности данного Банка, совершенствование программ сможет обеспечить дополнительный приток клиентов.

Первой рекомендацией было внедрение новой программы «Первоначальный взнос в кредит», при которой Банк выдает потребительский кредит на оплату первоначального взноса по ипотеке. Рассчитаем эффективность от реализации данной программы. Эффективностью будет считаться доход, который получит анализируемый Банк.

Определим прогнозируемый объем кредитования по новой программе. В 2017 году в Челябинской области АО «Россельхозбанк» было выдано 2902 ипотечных кредита. По прогнозу, новая ипотечная программа увеличит общее количество выданных ипотечных кредитов банка на 10%. Следовательно, за год количество кредитов «Первоначальный взнос в кредит» составит:

$2902 \times 0,1 = 290$  кредитов.

Средняя стоимость квартир на вторичном рынке, приобретаемых в ипотеку равна 3 000 000 рублей. Следовательно, кредит будет состоять из двух частей:

1. потребительский кредит на первоначальный взнос;
2. ипотечный кредит.

Первоначальный взнос, взятый в кредит, будет равен 450 000 рублей, что составляет 15% от стоимости квартиры. Следовательно, 85% от недвижимости будет приобретено в ипотеку на 10 лет.

Во-первых, рассчитаем сумму, которая будет выплачена заемщиком за потребительский кредит. При процентной ставке 14% и сроке кредита два года общая сумма, которая будет выплачена, составит:

$$450\,000 \times (1 + 0,14)^2 = 584\,820 \text{ рублей}$$

Следовательно, общая сумма процентов, которую выплатит заемщик через два года:

$$584\,820 - 450\,000 = 134\,820 \text{ рублей}$$

За год сумма переплаты по данному кредиту будет составлять:

$$134\,820/2 = 67\,410 \text{ рублей}$$

Далее рассчитаем сумму, которая будет выплачена заемщиком по ипотечному кредиту при ставке 12% и сроке кредитования 10 лет. Платежи по кредиту будут осуществляться в виде равных ежемесячных взносов (аннуитетных платежей). Сумма ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается следующим образом (формула 1):

$$A = K \times S, \quad (1)$$

где: A - ежемесячный аннуитетный платеж;

K - коэффициент аннуитета;

S - сумма кредита.

Коэффициент аннуитета рассчитывается по следующей формуле (формула 2):



$$K = \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \quad (2)$$

где  $i$  - ежемесячная процентная ставка по кредиту, равная годовая ставка/12, то есть если процентная ставка 12% годовых, то месячная ставка:  $i = 12\% / 12^* = 1\%$ ;

$n$  - количество периодов, в течение которых выплачивается кредит.

Коэффициент аннуитета для данного ипотечного кредита равен:

$$K = \frac{0,01 \times (1+0,01)^{120}}{(1+0,01)^{120} - 1} = 0,014348 \text{ руб.}$$

Следовательно, ежемесячный аннуитетный платеж равен:

$$A = 0,014348 \times 2\,550\,000 = 36\,587,40 \text{ рублей}$$

График платежей по данному ипотечному кредиту на первый год следующий (таблица 3.2). Можно отметить, что ежемесячная сумма платежа будет одинаковая, однако сначала основную часть платежа будут составлять начисленные проценты. К концу первого года остаток задолженности составит 2 273 185,57 рубля.

Таблица 3.2 – График платежей по ипотечному кредиту в первый год  
в рублях

| № платежа | Сумма платежа | Основной долг | Начисленные проценты | Остаток задолженности |
|-----------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 1         | 2             | 3             | 4                    | 5                     |
| 1         | 39 599 85     | 9 849         | 29 750,85            | 2 540 151             |
| 2         | 39 599 85     | 9 964, 671    | 29 635,179           | 2 530 186,33          |
| 3         | 39 599 85     | 10 080,93     | 29 518,92            | 2 520 105,4           |
| 4         | 39 599 85     | 10 198,54     | 29 401,31            | 2 509 90, 86          |
| 5         | 39 599 85     | 10 317,52     | 29 282,33            | 2 499 589,34          |
| 6         | 39 599 85     | 10 437,14     | 29 162,71            | 2 489 152,26          |
| 7         | 39 599 85     | 10 599,66     | 29 040,19            | 2 478 552,6           |
| 8         | 39 599 85     | 10 683,32     | 28 916,53            | 2 467 869,28          |
| 9         | 39 599 85     | 10 879, 96    | 28 719,89            | 2 457 185,96          |
| 10        | 39 599 85     | 11 058,8      | 28 541,05            | 2 446 306             |
| 11        | 39 599 85     | 11 188,56     | 28 411,29            | 2 435 247,2           |
| 12        | 39 599 85     | 11 319,09     | 28 280,76            | 2 424 058,64          |

Общая сумма платежей за десять лет выплат составит:

$$\sum A = 36587,40 \times 120 = 4\,390\,488 \text{ рублей}$$

Размер переплаты за кредит будет равен (формула 3):

$$S_{op} = Y \cdot A - S, \quad (3)$$

где:  $S_{op}$  - переплата по кредиту.

Рассчитав данный показатель для анализируемого ипотечного кредита, получим:

$$S_{op} = 4\,390\,488 - 2\,550\,000 = 1\,840\,488 \text{ рублей}$$

Соотношение между размером кредита и процентов по нему выглядит следующим образом (рисунок 3.1):

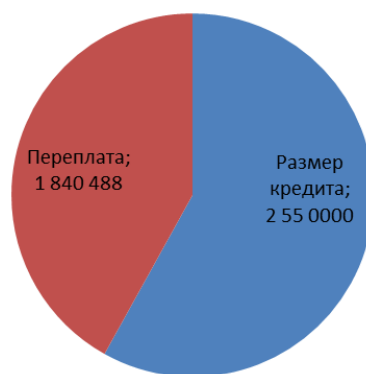


Рисунок 3.1 - Соотношение размера кредита и процентов по нему, руб.

За год величина переплаты будет составлять:

$$1\,840\,488 / 10 = 184\,048,80 \text{ руб.}$$

Чтобы определить возможность покрытия процентов за пользование кредитом по одному договору кредитования, рассчитаем ипотечную постоянную:

$$\Pi_i = (36587,40 \times 12) / 2\,550\,000 \times 100\% = 17,2\%$$

Так как данный показатель выше процентной ставки (12%), проценты за пользование кредита будут погашены.

Доходом Банка будут считаться проценты, полученные от ипотечного кредита. Общая ежегодная сумма переплат по двум кредитам в течение первых двух лет будет составлять:

$$184\,048,80 + 67\,410 = 251\,458,80 \text{ рублей}$$

Оставшиеся 8 лет заемщик будет переплачивать по 184 048,80 рублей в год. Следовательно, общая сумма переплат одного заемщика за 10 лет составит:

$$251458,8 \times 2 + 184048,80 \times 8 = 1\,975\,308 \text{ рублей}$$

Также для дальнейшего расчета эффективности необходимо определить размер расходов Банка. Они будут приняты в соответствии со средними расходами АО «Россельхозбанк» по другим ипотечным программам:

- а) текущие расходы - 25 % в год;
- б) расходы на ведение счета - 11% в год.

Сумма расходов по одному договору ипотечного кредитования за 10 лет:  
 $((251\,458,80 \times 0,25) + (251\,458,80 \times 0,11)) \times 2 + ((184\,048,80 \times 0,11) + (184\,048,80 \times 0,06)) \times 8 = 181\,050 + 530\,060,54 = 711\,110,54 \text{ рублей.}$

Если посчитать сумму доходов за десять лет по кредитам, выданным всем потенциальным заемщикам, получим величину доходов:

$$1\,975\,308 \times 290 = 572\,839,3 \text{ тыс.руб.}$$

Общая сумма расходов по всем договорам кредитования за 10 лет составит:

$$711\,110,54 \times 290 = 206\,222,1 \text{ тыс.руб.}$$

Экономический эффект от внедрения новой программы раскрывается через прибыль Банка (формула 4):

$$\text{Ээ} = \text{Д} - \text{Р}, \quad (4)$$

где: П - прибыль Банка от введения новой программы ипотечного кредитования,

Д - доходы Банка от введения программы;

Р - расходы Банка от введения программы.

Прибыль АО «Россельхозбанк» от внедрения новой программы за 10 лет составит:

$$\text{Ээ} = 572\,839,3 - 206222,1 = 366\,617,2 \text{ тыс.руб.}$$

Далее рассчитаем отношение полученного эффекта к расходам банка:

$$\Theta = \frac{366617,2}{206222,1} \times 100\% = 178\%$$

Следует учитывать, что при расчетах не учитывался тот факт, что полученную прибыль можно использовать для выдачи новых кредитов, которые также принесут доход Банку. Однако расчет производился за год, через три года прибыль будет ниже, так как проценты по кредитам на первоначальный взнос будут выплачены. Также долгосрочный характер ипотечного кредитования говорит о том, что в дальнейшем эффект может снизиться под влиянием инфляции. Несмотря на это внедрение новой программы ипотечного кредитования «Первоначальный взнос в кредит» целесообразно, о чем говорит отношение полученной прибыли к расходам. Для этого необходимо грамотное продвижение консультантами по ипотечному кредитованию данной программы среди потенциальных клиентов, обозначение ее главных преимуществ.

### Выводы по главе три

В заключение, стоит отметить, что на сегодняшний день в Банке наблюдается небольшой ассортимент программ ипотечного кредитования и низкие объемы ипотечного кредитования. Так как главными проблемами на рынке ипотечного кредитования в России является высокая стоимость ипотечных кредитов и высокий уровень первоначального взноса по кредиту, предложенные в данной главе рекомендации по внедрению новой программы, снижению размера процентной ставки и прочие рекомендации позволят решить данные проблемы, а также расширить продуктовую линейку ипотечного кредитования АО «Россельхозбанк», привлечь новых клиентов, тем самым увеличить объемы ипотечного кредитования и доходы Банка в будущем.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Существующая на сегодняшний день кризисная ситуация в мировой финансовой, и в частности, банковской сфере, наряду с относительно высокой потребностью населения в ипотечных кредитах, вынуждает российские банки проводить активный поиск источников финансирования для их предоставления.

В первой главе данной работы было проведено исследование теоретических аспектов ипотечного кредитования в РФ, по результатам которого был сделан ряд выводов.

Система жилищного финансирования, включающая финансирование строительства жилья и приобретения жилья населением, предполагает использование таких форм финансирования, как кредитование, в том числе ипотечное, прямое инвестирование, бюджетное финансирование, долевое участие инвесторов, как юридических, так и физических лиц, в строительстве жилых домов, предоставление бюджетных субсидий гражданам на цели приобретения жилья. Важнейшая роль в системе жилищного финансирования отводится ипотечному жилищному кредитованию.

Ипотека – это способ обеспечения обязательства заемщика перед кредитором залогом недвижимого имущества, заключающийся в праве кредитора получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки могут быть: индивидуальные и многоквартирные жилые дома, квартиры, земельные участки, здания, сооружения и иное недвижимое имущество.

Во второй главе ВКР проведен анализ финансового состояния и эффективности управления ипотечным кредитованием в АО «Россельхозбанк». По результатам проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- в течение последних лет наблюдается стабильный рост объемов кредитования «Россельхозбанка». За 2015 год кредитный портфель в целом вырос на 12,6%, а за 2016 год на 7,05%. В I квартале 2017 года кредитный портфель АО «Россельхозбанк» увеличился на 2,8% (на 49 млрд рублей) и составил на 1 апреля 2017 года 1 трлн 785 млрд рублей;

- наблюдается увеличение объемов кредитов, выданных юридическим лицам, доля в совокупном кредитном портфеле увеличилась с 0,7 до 0,76.

- ключевые показатели банка соответствуют нормативным значениям, что говорит о высокой степени ликвидности АО «Россельхозбанк»;

- ипотечное кредитование является одним из приоритетных направлений деятельности АО «Россельхозбанк» на розничном рынке. За анализируемый период наблюдается значительный рост объемов ипотечного кредитования банка;

- основной проблемой АО «Россельхозбанк», как и многих других российских банков, является высокий размер первоначального взноса, который не всегда позволяет физическим лицам взять ипотечный кредит.

В третьем разделе были даны основные рекомендации по совершенствованию ипотечного кредитования в АО «Россельхозбанк». Они были основаны не только на проблемах самой кредитной организации, но и на проблемах рынка ипотеки в целом по стране.

В рамках данной работы АО «Россельхозбанк» было предложено внедрить новую кредитную программу «Первоначальный взнос в кредит». Данный кредит будет состоять из двух частей:

1. потребительский кредит на первоначальный взнос;
2. ипотечный кредит.

Первоначальный взнос, взятый в кредит, будет равен 450 000 рублей, что составляет 15% от стоимости квартиры. Следовательно, 85% от недвижимости будет приобретено в ипотеку на 10 лет.

По прогнозу, новая ипотечная программа увеличит общее количество выданных ипотечных кредитов банка на 10%.

Согласно проведенным расчетам введение новой программы позволит привлечь дополнительный приток клиентов благодаря привлекательной возможности выплатить первоначальный взнос не единовременно одной суммой, а аннуитетным платежами в течение определенного срока. Более того процентные ставки на потребительский кредит ниже, чем ставки по обычным потребительским кредитам, что делает его более доступным. Рассчитав расходы по программе и доходы по потребительскому и ипотечным кредитам, был получен положительный экономический эффект, что говорит о том, что введение новой программы и тем самым расширение линейки ипотечных продуктов, будет разумным действием для Банка.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ ред. от 29.12.2017)
- 2 Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017)
- 3 Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 31.12.2017) "О банках и банковской деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.01.2018)
- 4 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
- 5 Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 25.11.2017) "Об ипотечных ценных бумагах"
- 6 Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.04.2018) "О защите прав потребителей"
- 7 «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» Официальный интернетпортал правовой информации Гарант.ру <http://www.garant.ru> (Дата обращения 03.04.2018г.)
- 8 Бекреев, А.Д. Застройщик из черного списка и банковская аккредитация/ А.Д. Бекреев // Телескоп: Журнал социологических и маркетинговых исследований. – 2017 . С.27 – 38.
- 9 Бугров О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы // Экономика и менеджмент инновационных технологий. 2015. № 8. С. 20–23.
- 10 Бузырев В. В., Селютина Л. Г. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. СПб.: СПбГЭУ. 2013. С. 335.
- 11 Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости). - М.: Юрист, 2013. - 160 с.



12 Жираковская Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жираковская // Территория новых возможностей. – 2017. – №2 (37)

13 Капитонова М. В. Социальное значение и перспективы развития ипотечного кредитования // Актуальные вопросы экономических наук: материалы III междунар. науч. конф. (г. Уфа, июнь 2015 г.). Уфа: Лето, 2015. – С. 62-64.

14 Кочеткова А. А. Новые возможности развития ипотечного кредитования в России // Проблемы экономики и менеджмента. 2016. № 5 С 34.

15 Прохорова Д. А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. 2016. - №11. - С. 952-955.

16 Селиванова Д. Г., Шайхутдинова Н. А. Ипотечное кредитование на примере дополнительного офиса №4597/021 Чекмагушевского отделения №4597 в с. Бакалы [Текст] / Д. Г. Селиванова, Н. А. Шайхутдинова // Журнал Экономика и социум. – 2015. - №2-4(11). – С. 142-144.

17 Селютина Л. Г., Булгакова К. О. Развитие некоммерческого жилищного фонда как способ формирования доступного и комфортного жилья в Санкт-Петербурге // Теория и практика общественного развития. 2015. № 1. С. 374–376.

18 Селютина Л. Г. Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда // Современные технологии управления. 2015. № 11. С. 37–41.

19 Соловьева, Т.Н. К вопросу о приоритетах денежно-кредитной политики Банка России и их влиянии на развитие экономики / Т.Н. Соловьева, Н.А. Пожидаева, Д.А. Зюкин, В.В. Жилин // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2016.- № 12-1.- С.152.

20 Российский рынок финансовых услуг. Серия «Социология. Статистика. Публикации. Отраслевые обзоры». – 2017. – Вып. 6 (10)

21 Рохманова Д. А. Особенности инвестирования строительства в современных условиях // Международный научно-исследовательский журнал. 2016. № 3–3. С. 87.

22 Шингалин А. Г. Новые тенденции развития жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 8. С. 31.

23 Учет операций по ипотеке в коммерческих организациях. Монография Куликова Лидия Ивановна, Ивановская Анна Валериевна. Издательство: Проспект. Год: 2017.

24 Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)

25 Бюро Статистики «Статбюро» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.statbureau.org> (Дата обращения 09.05.2018г.)

26 Информационное агентство «РИА Недвижимость» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.gia.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)

27 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)

28 Российская газета «RG.ru» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)

29 Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)

30 Сайт АО "Россельхозбанк" // <https://www.rshb.ru> (Дата обращения 09.05.2018г.)