МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Уральский государственный экономический университет»

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Тема: Ипотечное кредитование: современное состояние и перспективы развития

Колледж УрГЭУ
Специальность
«Банковское дело»
Кафедра финансовых рынков
и банковского дела
Дата защиты_____
Оценка_____

Исполнитель_____
Балабон А.А
Группа 16-02-БД
Руководитель_____
Новикова Н.Ю., ст. преподаватель
Нормоконтролер_____
Новикова Н.Ю., ст. преподаватель
Рецензент_____
Пронина Е.Н.

Екатеринбург
2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3
1 Теоретические основы организации ипотечного кредитования 5
1.1 Сущность, функции и роль ипотечного кредита в экономической системе 5
1.2 Коммерческий банк как участник кредитных отношений 11
1.3 Виды ипотечных кредитов, их характеристика 15
2 Механизм ипотечного кредитования в коммерческом банке 19
2.1 Характеристика основных показателей деятельности ПАО «Сбербанк» 19
2.2 Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в РФ на примере ПАО «Сбербанк» 28
2.3 Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк» 39
Заключение 47
Список использованных источников 49

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос ипотечного кредитования является весьма актуальным в нашей стране, т.к. покупка квартиры в кредит – удобный способ решения жилищных проблем. Конечно, приобретение жилья в кредит делает его дороже, но с другой стороны, во-первых, можно воспользоваться налоговыми льготами, предоставляемыми при приобретении жилья за счет кредитных средств, во-вторых, это выгоднее, чем снимать квартиру и параллельно копить на свою, и в-третьих, в наших условиях приобретение недвижимости является одним из лучших способов сохранения сбережений.

В России ипотечные программы стали появляться с 1996 года, как на федеральном, так и на местном уровне. Но реальное появление ипотеки стало возможным с принятием Федерального закона «Об ипотеке» N 102 –ФЗ от 22 июля 1998 года.

Ипотека отличается от продажи жилья не только тем, что у заемщика есть перспектива вернуть кредит и остаться собственником жилья, но и тем, что на период действия ипотеки он остается жить на своей жилплощади. Это отражено в первой главе пункта первого Закона "Об ипотеке".

В настоящие время многие банки, кредитующие население, предоставляют своим клиентам различные схемы и условия ипотечного кредитования

Целью исследования выпускной квалификационной работы является анализ системы ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк», выявление проблем и перспективы развития ипотечного кредитования в ПАО «Сбербанк»

Сберегательный банк уже не первый год работает на рынке ипотечных кредитов и имеет свои разработки в данной сфере.

Исходя из основной цели, в работе необходимо решить следующие задачи:

- выявить сущность ипотечного кредитования и его роль в экономике;

- проанализировать финансово-экономическую деятельность ПАО «Сбербанк»;
- рассмотреть основные направления деятельности ПАО «Сбербанк»
- охарактеризовать условия выдачи и механизм организации ипотечного кредитования;

Объектом исследования выступает ПАО «Сбербанк».

Предметом исследования является ипотечное кредитование.

Выпускная квалификационная работа включает в себя: введение, две главы, заключение, список использованной литературы.

Во введении обосновывается актуальность работы, определяется предмет, основная цель и задачи исследования.

В первой главе выпускной квалификационной работы рассматриваются: теоретические основы организации ипотечного кредитования. Во второй главе выпускной квалификационной работы рассматривается механизм ипотечного кредитования в коммерческом банке.

В заключение выпускной квалификационной работы подводится итог всей выполненной работы.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1 СУЩНОСТЬ, ФУНКЦИИ И РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ

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.

Ипотечное кредитование – предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого имущества. Ипотечное жилищное кредитование граждан имеет ряд отличительных черт:

- кредиты носят целевой характер и предоставляются гражданам на цели приобретения жилья или строительства индивидуального жилья;
- обеспечением кредита, как правило, является жилье, приобретаемое с помощью кредита, или (в случае строительства индивидуального дома) залог земельного участка. На срок кредита недвижимость находится в залоге, и в случае дефолта заемщика кредитор может покрыть свои потери путем обращения взыскания на предмет залога;
- срок погашения кредита (кредитный период) достаточно длителен – как правило, 20-30 лет и более;
- обычно в течение кредитного периода заемщик регулярно выплачивает не только проценты, но и часть суммы основного долга, так что к концу кредитного периода основной долг полностью погашается [3].

- сумма кредита составляет обычно не более 60-70% оценочной стоимости покупаемого жилья, являющегося при этом предметом залога;

- благодаря длительному сроку погашения уменьшается размер ежемесячных выплат заемщика [6, с. 590].

Одно из основных условий предоставления ипотечного кредита – необходимость внесения заемщиком первоначального взноса на оплату части жилья за счет собственных средств в сумме, как правило, не меньшей 30% его стоимости. Величина первоначального взноса имеет существенное значение.

Во-первых, заемщик показывает, что у него уже есть часть собственных накопленных средств, которые он готов направить на приобретение жилья. Во-вторых, в случае гипотетического банкротства (дефолта) заемщика и обращения взыскания на предмет ипотеки полученных денежных средств от его реализации должно быть достаточно, чтобы компенсировать потери кредитора и расходы, связанные с процедурой реализации жилья. Оставшаяся после погашения кредита сумма за вычетом расходов, связанных с процедурой обращения взыскания и продажи жилья, возвращается бывшему заемщику [9, с. 288].

Кредит и проценты по долгосрочному ипотечному кредиту чаще всего выплачиваются в форме ежемесячных платежей, рассчитанных по формуле аннуитетных платежей (ежемесячный платеж включает полный платеж по процентам, начисляемым на остаток основного долга, а также часть самого кредита, рассчитываемую таким образом, чтобы все ежемесячные платежи при фиксированной процентной ставке были равными за весь кредитный период). Это удобно как для заемщика (поскольку он может четко планировать свой семейный бюджет), так и для кредитора. Платежи по кредиту также могут быть и дифференцированными. Дифференцированные платежи – это ежемесячные платежи по кредиту, состоящие из фиксированной суммы основного долга и начисленных на день внесения платежа процентов по кредиту [9, с. 288].

Величина ежемесячного платежа по кредиту обычно не должна превышать 30-35% совокупного дохода заемщика и созаемщиков (в том случае,

если они имеются) за соответствующий расчетный период. При процедуре оценки вероятности погашения кредита кредитор использует официально подтвержденную информацию о текущих доходах заемщика и созаемщиков.

Если доля платежей по кредиту и процентам существенно выше 30%, то в случае возникновения непредвиденных (форс-мажорных) обстоятельств заемщик может оказаться не в состоянии сделать очередной платеж.

Приобретенное в кредит жилье служит в качестве обеспечения кредита – передается в залог кредитору. Это означает, что в случае неисполнения заемщиком обязательств осуществляется обращение взыскания на жилье с последующей его реализацией, чтобы погасить задолженность заемщика по кредиту перед кредитором. Обращение взыскания может носить как судебный, так и внесудебный характер. В последнем случае при достижении договоренности о начале обращения взыскания и продаже предмета залога стороны могут избежать судебных издержек и реализовать жилое имущество на лучших условиях [8, с. 500].

Передаваемое в ипотеку жилье должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений), не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства.

Желательно, чтобы приобретенное за счет кредита жилье использовалось заемщиком преимущественно для личного проживания. Сдача в наем заложенного в ипотеку жилья возможна только при согласии кредитора, что специально оговаривается в кредитном договоре.

В зависимости от цели кредита различаются формы и методы его предоставления и погашения, а также связанные с данным кредитом риски.

Жилищный кредит может предоставляться на различные цели:

- приобретение готового жилья в качестве: основного места жительства; дополнительного места жительства; для сезонного проживания; для сдачи в аренду (наем) и т.д.

Данная классификация и уточнение целей приобретения жилья необходимы для анализа рисков в процессе принятия решения о

предоставлении кредита.

1) Кредиты на строительство индивидуального жилья.

Это особый класс жилищных кредитов физическим лицам, и в их предоставлении, как правило, можно выделить две стадии:

- первая стадия – на собственно строительство индивидуального дома предоставляются кредитные средства в форме кредитной линии, обеспеченной залогом прав на земельный участок;
- вторая стадия – после окончания строительства происходит модификация кредита в долгосрочный ипотечный жилищный кредит под залог земельного участка и построенного жилья.

С учетом специфики жилищных кредитов различаются следующие основные способы их предоставления:

- выдача кредита одной суммой (в основном на приобретение готового жилья);
- поэтапное финансирование строительства жилого объекта.

Строительный кредит, как правило, выдается только на период строительства индивидуального дома – 1-1,5 года. Обеспечением займа могут быть земельный участок в собственности физического лица-заемщика, материальные активы заемщика, гарантии или поручительства. Кредит выдается по частям в соответствии с этапами реализации строительного проекта. Проценты начисляются на фактически имеющуюся задолженность по кредиту. В процессе строительства заемщик выплачивает лишь проценты по кредиту. Иногда в процессе строительства проценты начисляются, но не выплачиваются заемщиком, а прибавляются к остатку основного долга и капитализируются. Как правило, после завершения строительства строительный кредит модифицируется в долгосрочный ипотечный кредит, обеспечиваемый построенным индивидуальным домом и земельным участком, и погашается в течение 15-30 лет [17, с.322].

В зависимости от типа жилищного кредита различаются способы его погашения. Так, на протяжении всего срока кредита заемщик может

выплачивать только процент по нему, а сумму основного долга гасить в конце кредитного периода. Чтобы сделать погашение суммы основного долга менее обременительным, его выплата может распределяться равными частями на весь период кредитования. Таким образом, каждый ежемесячный платеж заемщика состоит условно из двух частей – части основной суммы кредита и процента на остаток долга. Особое распространение в зарубежной практике получил расчет платежей по формуле аннуитетных платежей. При постоянной процентной ставке все регулярные платежи по кредиту, выплачиваемые в равные промежутки времени, равны по величине. При этом, чтобы сделать равномерной нагрузку на заемщика, размер ежемесячного платежа не изменяется в течение всего срока погашения, в то время как соотношение двух частей, составляющих ежемесячный платеж в счет процента и в счет основного долга, меняется на протяжении кредитного периода [11, с. 460].

Протяженность кредитного периода (срок кредита) непосредственно влияет на доступность ипотечного кредита для заемщика. Увеличение срока кредита ведет к уменьшению суммы ежемесячного платежа в счет погашения кредита. Это означает, что при одних и тех же стартовых условиях (одинаковых начальном доходе, процентной ставке, первоначальном взносе, соотношении ежемесячного платежа по кредиту и дохода) в зависимости от возможности увеличения продолжительности погашения кредита заемщик может взять большую сумму [16, с. 227].

Главная цель развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным по стоимости жильем российских граждан со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения жилья на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и долгосрочных ипотечных кредитов [1].

Создание указанной системы позволит:

- увеличить платежеспособный спрос граждан и сделать приобретение жилья доступным для основной части населения;

- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, коммерческих банков-кредиторов, инвесторов, и в меньшей степени финансирования со стороны государственного бюджета. Развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики [18, с. 322].

Систему ипотечного жилищного кредитования для более точного понимания можно посмотреть на рисунке 1.

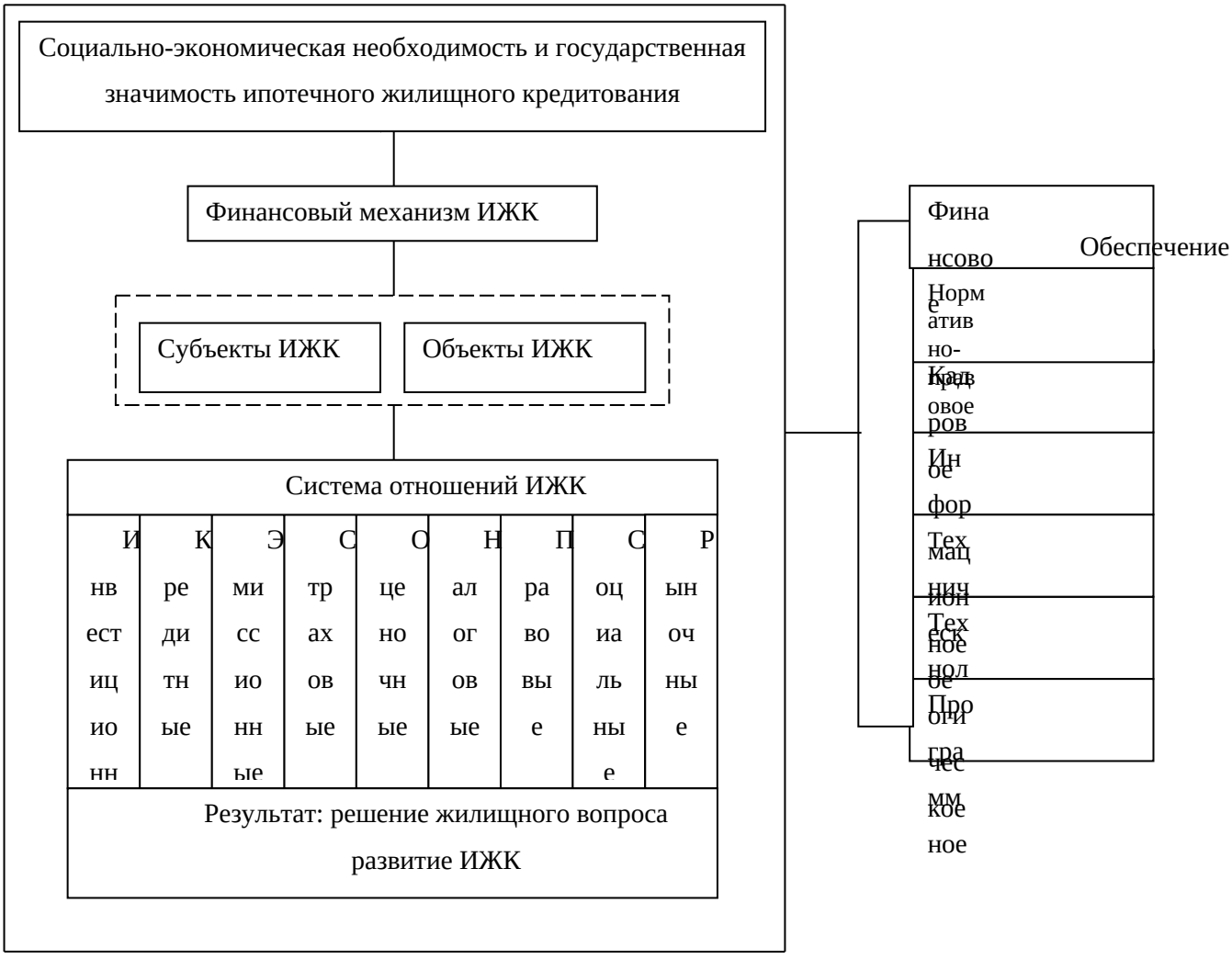

Рисунок 1 – Система ипотечного жилищного кредитования [13, с.88]

Ипотека способствует реализации построенных домов, рост же строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели и т.д. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизировать производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции—все это ведет к увеличению экономического потенциала страны [14, с. 687].

Развитие ипотечного кредитования оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности.

Ипотека влияет на проблему занятости (дополнительные рабочие места в строительстве и других отраслях) и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Огромное значение ипотека имеет и для повышения стабильности и эффективности функционирования банковской системы страны. Обеспеченные недвижимостью кредиты более безопасны для банков, так как при невозврате кредита банк реализует залог и возвращает свои средства. (Разумеется, в случае с ипотекой для этого необходима правильная оценка недвижимости, а также развитый рынок недвижимости.) Снижению риска при ипотечном кредитовании также способствует целевой характер ссуд. Операции с недвижимостью зачастую являются менее рискованными по сравнению с текущими кредитными операциями коммерческих банков.

Ипотечное кредитование, бесспорно, - перспективное направление банковской деятельности [14, с. 687].

1.2 КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК КАК УЧАСТНИК КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

В процессе развития кредита и банков выявился очевидный факт, что характерной особенностью и обязательным элементом существования и

применения кредита служит наличие кредитных отношений между участниками кредитной сделки.

Анализ существующих в экономической литературе определений кредита позволяет сделать вывод о том, что наиболее удачной является характеристика кредита как отношений, связанных с обратным предоставлением ресурсов и погашением возникающих в связи с этим обязательств. Достоинство её в том, что практически охватываются все виды кредитных отношений, и не только те, которые возникают в связи с движением ссудного капитала, но и те, которые связаны с реализацией товаров с отсрочкой их оплаты, предоплатой, операциями со сбережениями населения и др.

Что же касается банковского кредитования, то обычно суммы предоставляемых ссуд зачисляются на расчётные счета. Здесь происходит равновеликое и одновременное увеличение ссудной задолженности и остатков на расчётных счетах без использования для кредитных операций других средств, хранящихся в банке. Возникающие при этом кредитные отношения прекращаются при погашении ссудной задолженности [13, с. 32].

Делая вывод из вышесказанного нужно сказать, что при подобных кредитных операциях происходит не перераспределение средств в общепринятом понимании этого термина, а возвратное предоставление средств. Здесь банк выступает как организация, способная с помощью кредитных операций создавать и предоставлять взаймы платёжные средства и уничтожать их при погашении ссудной задолженности. В этой связи трудно рассматривать банк как организацию, осуществляющую перераспределение средств.

Таким образом, имеющиеся различия кредитных отношений обусловливают целесообразность того, чтобы не ограничиваться отнесением их на этом основании к родовому признаку "кредит", а выяснить в каждом конкретном случае, о каком виде кредитных отношений идёт речь. При этом следует обращать внимание на взаимосвязи отдельных видов кредитных отношений, среди которых доминирующее значение имеет их взаимосвязь с банковским кредитом.

В сфере банковского кредита население нашей страны выступает главным образом в качестве кредитора.

В настоящее время в качестве субъектов банковского кредита стали активно выступать органы государственной власти различного уровня.

Коммерческие банки предоставляют краткосрочные кредиты:

- для покрытия кассового разрыва при исполнении бюджета на срок до окончания бюджетного периода;
- покрытие бюджетного дефицита;
- под ценные бумаги, выпущенные для финансирования целевых программ социально-экономического развития региона. [13, 32 с.]

Банковское кредитование предприятий и других организационно-правовых структур на производственные и социальные нужды осуществляется при строгом соблюдение принципов кредитования, которые представляют собой главный элемент системы кредитования, поскольку отражают сущность и содержание кредита, а также требования объективных экономических законов, в том числе и в области кредитных отношений.

К принципам кредитования относятся:

- срочность возврата;
- дифференцированность;
- обеспеченность;
- платность.

Особенностью, которая отличает кредит как экономическую категорию от других экономических категорий товарно-денежных отношений, является возвратность. Она является неотъемлемой чертой кредита, его атрибутом, без которой он не может существовать.

Срочность кредитования представляет собой необходимую форму достижения возвратности кредита. Этот принцип означает, что кредит должен быть не просто возвращён, а возвращён в строго определённый срок, т.е. в нём находят конкретное выражение факторы времени. И, следовательно, срочность есть временная определённость возвратности кредита. Срок кредитования

является предельным временем нахождения ссуженных средств в руках заёмщика и выступает той мерой, за пределами которой количественные изменения во времени переходят в качественные: если нарушается срок пользования ссудой, то искажается сущность кредита, он теряет своё подлинное назначение, что отрицательно складывается на состоянии денежного обращения в стране [5].

Сроки кредитования устанавливаются банком исходя из сроков оборачиваемости кредитуемых материальных ценностей [22, с. 540].

С этим принципом очень тесно связаны два других принципа кредитования, таких, как дифференцированность и обеспеченность.

Дифференцированность кредитования означает, что коммерческие банки не должны однозначно подходить к вопросу о выдаче кредита своим клиентам, претендующим на его получение. Кредит должен предоставляться только тем клиентам, которые в состоянии его своевременно вернуть. В таком случае дифференциация кредитования должна осуществляться на основе показателей кредитоспособности, под которой понимается финансовое состояние предприятия, дающая уверенность в способности и готовности заёмщика возвратить кредит в оговоренный договором срок. Эти качества потенциальных заёмщиков оцениваются посредством анализа их баланса на ликвидность, обеспеченность хозяйства собственными источниками, уровень его рентабельности на текущий момент и в перспективе [22, с. 540].

Принцип платности кредита означает, что каждый заёмщик должен внести банку определённую плату за временное заимствование у него для своих нужд денежных средств. На практике реализация этого принципа осуществляется посредством банковского процента. Ставка банковского процента – это своего рода "цена" кредита. Банку платность кредита обеспечивает покрытие его затрат, связанных с уплатой процентов за привлечённые в депозиты чужие средства, затрат по содержанию своего аппарата, а также обеспечивает получение прибыли для увеличения ресурсных

фондов кредитования (резервного, уставного) и использования на собственные и иные нужды.

Сегодня коммерческий банк в развитой рыночной экономике способен предложить клиенту до 150 видов разнообразных банковских продуктов и услуг. Широкая диверсификация операций сохранять клиентов и оставаться рентабельными даже при весьма неблагоприятной конъюнктуре. Не случайно во всех странах с рыночной экономикой они остаются главным операционным звеном кредитной системы [20, с. 687].

1.3 ВИДЫ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ИХ ХАРАКТЕРИСТИКА

Ипотечные кредиты выдаются банками, и условия кредитования у всех разные. Ипотечный кредит, как и любой другой, характеризуется, прежде всего, сроком кредитования и процентной ставкой. Кроме того, в случае ипотеки, сумма кредита составляет некоторый процент от стоимости приобретаемого жилья. Оставшаяся часть стоимости является так называемым первоначальным взносом и должна быть у заемщика в наличии для получения ипотечного кредита. Рынок ипотеки в России быстро развивается, растет количество банков, занимающихся ипотечным кредитованием, они предлагают все новые и новые ипотечные программы. Это делает ипотеку доступнее и выгоднее для потребителя.

Все ипотечные жилищные кредиты по целям кредитования можно разделить на три группы:

- кредиты на приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства; на приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; на приобретение земельного участка под застройку. Как правило, кредиты на приобретение готового жилья предоставляются единым разовым платежом;

- кредиты на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей).

- кредиты на строительство предоставляются по открытой невозобновляемой кредитной линии, лимит которой определяется общей потребностью в заемных средствах на проведение строительно-монтажных работ; кредиты на приобретение строящегося жилья. Кредитование строительства жилья происходит поэтапно: каждый последующий платеж осуществляется только после завершения предыдущего этапа, при этом могут использоваться как разовые ссуды, так и не возобновляемые кредитные линии. [20, с.687].

В зависимости от того, на приобретение какого типа недвижимости они выдаются, разделяются на кредиты на покупку квартиры (на первичном и вторичном рынках недвижимости), кредиты на покупку комнаты, на покупку загородной недвижимости и кредит на иные цели.

В системе ипотечного кредитования можно выделить несколько различных видов кредитов в соответствии с характером выплат:

- постоянный ипотечный кредит;
- кредит с постоянными выплатами.

Постоянный ипотечный кредит - это наиболее простая форма кредита. Он характерен для стран с низкой инфляцией, длительными сроками кредитования и предполагает равные выплаты в погашение (амортизацию) через одинаковые промежутки времени. Поэтому такие кредиты относятся к числу самоамортизирующихся. Амортизация в данном случае означает процесс погашения основного долга и процентов за пользование кредитом.

Кредиты с переменными выплатами не относятся к числу самоамортизирующихся и предусматривают разную периодичность погашения основного долга и процентов, а также другие дополнительные условия. Данный вид кредита имеет подвиды, которые будут приведены ниже.

Кредиты с шаровым платежом. Предусматривают единовременный

(шаровой) платеж. В его рамках также выделяют три разновидности:

- с замораживанием процентных выплат до истечения срока. Данный вид кредита не предусматривает каких-либо выплат как в погашение основного долга, так и срочных процентов. Погашение кредита и капитализированных процентов по нему производится в конце срока. Использование такого вида кредита достаточно ограничено;
- с выплатой только процентов. Предусматривается, что в течение срока регулярно будут выплачиваться проценты по кредиту. В то время как выплаты основной суммы кредита планируются в самом конце срока;
- с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом.

Предусматривает, что выплаты будут осуществляться частично до конца срока кредита [7, с.345].

Пружинный кредит, или кредит с фиксированным платежом основной суммы. Предполагает регулярные равные выплаты в счет погашения основного долга.

Кредит с участием в доходах и приросте стоимости. Данный вид ипотечного кредита применяется при финансировании доходной недвижимости. Он близок к самоамортизирующимся, но предполагает, что кредитор, регулярно получая основной долг и проценты по нему, участвует в доходах от объекта. Участие кредитора может быть различным: он может претендовать на часть превышения ренты, часть превышения чистого операционного дохода, на часть прироста капитала или выручки, полученной от реализации недвижимости.

Кредит с нарастающими платежами (с нарастающим аннуитетом). Данный кредит предусматривает равнопеременные выплаты в течение всего срока и используется владельцами сдаваемой в аренду недвижимости в расчете на то, что платежи будут увеличиваться ежегодно (или с другой периодичностью). Подобные кредиты используются, когда доход заемщика в начале срока кредитования меньше, чем в конце. Особенности такого кредита заключаются в следующем: минимальный первый взнос, затем взносы

увеличиваются с постоянным темпом; на определенном этапе начинаются равновеликие платежи по схеме самоамортизирующегося кредита. Задается последовательность размеров платежей с увеличением взносов через равные интервалы времени, размер последнего взноса определяется по сумме остатка задолженности по кредиту [7, с. 345].

Кредит с обратным аннуитетом. Он, наоборот, предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение. В этом смысле этот кредит сопоставим с кредитом с замораживанием процентных выплат.

Кредит с переменной ставкой. Обычно «привязанные» к одному из индексов денежного рынка, инфляции, валюты, позволяют оплачивать кредит по переменной ставке с ограничениями по минимальной и максимальной ее величине. Изменение ставок влияет на сроки кредитования [23, с. 440].

Канадский ролл - овер. Это ипотечный кредит, при котором его срок делится на временные отрезки (3 или 6 месяцев) и для каждого из них с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка. Таким образом, ролл-оверный кредит - это кредит с плавающей процентной ставкой. Этим он отличается от кредита с фиксированной процентной ставкой («пружинной» ипотеки)

Завершающая ипотека. Суть этого вида кредитования в том, что под уже аккредитованную недвижимость предоставляют второй кредит, платежи по которому направляются в погашение первого кредита. Ставки по таким кредитам, как правило, выше, чем по первому кредиту.

Кредит с выплатой добавленного процента. Предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для выявления величины очередного платежа. Такие кредиты используются для кредитования личной собственности, автомобиля, к примеру, и предполагают возможность досрочного погашения кредита [23, с. 440].

2 МЕХАНИЗМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «СБЕРБАНК»

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

На долю лидера российского банковского сектора по общему объему активов приходится 28,7% совокупных банковских активов (по состоянию на 1 января 2016 года). Банк является основным кредитором российской экономики и занимает крупнейшую долю на рынке вкладов. На его долю приходится 46% вкладов населения, 38.7% кредитов физическим лицам и 32.2% кредитов юридическим лицам.

Сбербанк сегодня — это 12 территориальных банков и более 16 тысяч отделений по всей стране, в 83 субъектах Российской Федерации..

Спектр услуг Сбербанка для розничных клиентов максимально широк: от традиционных депозитов и различных видов кредитования до банковских карт, денежных переводов, банковского страхования и брокерских услуг. Все розничные кредиты в Сбербанке выдаются по технологии «Кредитная фабрика», созданной для эффективной оценки кредитных рисков и обеспечения высокого качества кредитного портфеля [24].

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

- мобильные приложения Сбербанк Онлайн для смартфонов (более 31 млн активных пользователей);

- веб-версия Сбербанк Онлайн (16 млн активных пользователей);

- SMS-сервис «Мобильный банк» (более 23 млн. активных пользователей);

- одна из крупнейших в мире сетей банкоматов и терминалов самообслуживания (более 90 тыс. устройств).

ПАО «Сбербанк» является крупнейшим эмитентом дебетовых и кредитных карт. Совместный банк, созданный ПАО «Сбербанк» и BNP Paribas, занимается POS-кредитованием под брендом Cetelem, используя концепцию «ответственного кредитования». Среди клиентов Сбербанка — более 1 млн предприятий (из 4,5 млн зарегистрированных юридических лиц в России). Банк обслуживает все группы корпоративных клиентов, причем на долю малых и средних компаний приходится более 35% корпоративного кредитного портфеля банка.

Оставшаяся часть — это кредитование крупных и крупнейших корпоративных клиентов. Сбербанк сегодня — это команда, в которую входят более 260 тыс. квалифицированных сотрудников, работающих над превращением банка в лучшую сервисную компанию с продуктами и услугами мирового уровня.

ПАО «Сбербанк» сегодня — это мощный современный банк, который стремительно трансформируется в один из крупнейших мировых финансовых институтов.

В последние годы ПАО «Сбербанк» существенно расширил свое международное присутствие. Помимо стран СНГ (Казахстан, Украина и Беларусь), ПАО «Сбербанк» представлен в девяти странах Центральной и Восточной Европы (Sberbank Europe AG, бывший Volksbank International) и в Турции.

Сделка по покупке DenizBank была завершена в сентябре 2012 года и стала крупнейшим приобретением за более чем 170-летнюю историю Банка. ПАО «Сбербанк» также имеет представительства в Германии и Китае, филиал в Индии, работает в Швейцарии [24].

Рассмотрим динамику активов банка ПАО «Сбербанк» (таблица 1)

Таблица 1- Активы банка ПАО «Сбербанк», млрд. руб. [24]

Активы	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Денежные средства и их эквиваленты	2560,8	2329,4
Обязательные резервы на счетах в центральных банках	402,0	427,1
Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости счета прибылей и убытков	605,5	654,1
Средства в банках	965,4	1317,8
Кредиты и авансы клиентов	17361,3	18488,1
Ценные бумаги, заложенные по договорам	113,9	258,9
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1658,9	1743,7
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	545,8	773,6
Отложенный налоговый актив	13,9	15,5
Основные средства	482,9	516,2
Активы групп выбытия	58	10,5
Прочие финансовые активы	314,5	253,1
Прочие нефинансовые активы	337,8	324,2
Итого активов	25368,5	27112,2

Можно сделать вывод, что в 2017 году увеличилось число выданных кредитов на 6% по сравнению с 2016 г. Также выросло число активом банка на 7 %.

В 2017 году банк заработал 49,9 млрд руб. чистой прибыли.

Рекордный объем выданных кредитов — около 1,8 трлн руб. юридическим лицам и более 270 млрд руб. физическим лицам. Всего за 2017 год клиентам выдано 13,5 трлн кредитов — на 27% больше, чем за 2016 год.

Снижение операционных расходов к декабрю 2016 года. В результате рост операционных расходов за год составил 2,2%, что ниже годового темпа инфляции.

Снижение объема просроченной задолженности на 15,8 млрд руб. и доли просроченной задолженности в кредитном портфеле на 0,1 п.п. до 2,4%.

По итогам 2017 года банк показал рекордные выдачи кредитов, которые привели к росту портфеля выше рынка, а также существенный рост комиссионных доходов. Кроме того, банк повысил эффективность, достигнув цели по сдерживанию темпа роста операционных расходов ниже уровня инфляции. В результате рентабельность активов увеличилась до 3,1%, а рентабельность капитала до 21,9%»[24].

По итогам 2017 года чистый процентный доход банка 2300000 увеличился относительно прошлого года на 7,7% и превысил 1,2 трлн руб. Главными драйверами роста данного показателя на протяжении года были снижение процентных ставок по привлеченным средствам клиентов и рост розничного кредитного портфеля.

Чистый комиссионный доход увеличился на 12,5% до 355 млрд. руб. Основными драйверами роста были операции с банковскими картами (+25,4%) и банковское страхование (+22,7%).

Операционный доход до резервов увеличился на 19,4%, что значительно - на 17,2 п.п. - превышает темп роста операционных расходов. На протяжении всего 2017 года банк выравнивал начисление операционных расходов в сторону более равномерного учета по месяцам. По этой причине расходы декабря 2017 года оказались ниже расходов декабря 2016 года. В целом по итогам года темп роста операционных расходов составил 2,2%, что ниже годового темпа инфляции (2,5%).

Без учета расходов на оплату труда операционные расходы за год сократились на 4,1% или на 9,7 млрд. руб. благодаря реализации программы по оптимизации расходов. Отношение расходов к доходам по итогам года улучшилось на 5,4 п.п. и составило 32,1% — это самое низкое значение данного показателя по РПБУ за все годы [1].

Расходы на совокупные резервы в декабре составили 6,9 млрд. руб., по итогам года — 287 млрд. руб., что на 13,3% больше расходов прошлого года.

Созданные на 1 января 2018 года резервы превышают просроченную задолженность в 2,6 раза.

Прибыль до уплаты налога на прибыль за 2017 год составила 848 млрд руб., чистая прибыль без учета событий после отчетной даты составила 674 млрд руб. В настоящее время Сбербанк отражает в своих учетных системах события после отчетной даты. Основные факторы роста — кредиты частным клиентам и банкам, портфель ценных бумаг, а также создание комфортного запаса наличных денежных средств на период новогодних праздников. Объем активов на 1 января 2018 года составил 27,1 трлн. руб.

В 2017 году корпоративным клиентам выдано около 1,8 трлн. руб., всего по итогам 2017 года объем выдач составил 11,4 трлн. руб., что на 25% больше, чем в 2016 году. Кредитный портфель в декабре сократился на 0,9% за счет досрочных погашений кредитов, а также за счет переоценки валютной составляющей портфеля. Объем портфеля на 1 января составил 12,0 трлн. руб.

Банк каждый месяц обновляет рекорд по объему выданных кредитов частным клиентам. Декабрь стал самым результативным месяцем: объем выданных розничных кредитов превысил 270 млрд. руб., исторический максимум превышен и по жилищным, и по потребительским кредитам. Рост портфеля в декабре составил 1,8%. Объем на 1 января 2018г. достиг 4,93 трлн. руб. Всего за год банк выдал частным клиентам более 2,1 трлн. руб. — на 38% больше, чем в предыдущем году.

Плановая работа с проблемной задолженностью заемщиков позволила банку в декабре сократить объем просроченной задолженности на 15,8 млрд руб., что положительно сказалось на доле просроченной задолженности в кредитном портфеле, которая за месяц снизилась на 0,1 п.п. до 2,4%.

Портфель ценных бумаг в декабре увеличился на 2,8% до 2,53 трлн. руб. за счет приобретения облигаций РФ и субфедеральных облигаций. Прирост портфеля за 2017 год составил 22,5% и был практически полностью обеспечен государственными ценными бумагами и облигациями корпоративных эмитентов.

В декабре средства корпоративных клиентов увеличились на 0,5% и составили 5,64 трлн. руб. Средства физических лиц выросли за месяц на 546 млрд. руб. или 4,7% до 12,1 трлн. руб. в основном за счет средств на счетах банковских карт. В целом за год привлеченные средства клиентов возросли на 5,4% до 17,8 трлн. руб. и составляют 89% обязательств банка [24].

Далее рассмотрим пассивы банка ПАО «Сбербанк» за 2016-2017г. (таблица 2,3)

Таблица 2 – Обязательства банка ПАО «Сбербанк», млрд. руб.[24]

Обязательства банка	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Средства банков	561,9	693,3
Средства физ. лиц	12449,6	13 420,3
Средства корпоративных клиентов	6235,2	6 393,9
Выпущенные долговые ценные бумаги	1161,0	934,6
Прочие земные средства	261,4	247,3
Отложенное налоговое обязательство	55,1	27,7
Резервы по страховой деятельности и деятельности пенсионного фонда	479,2	688,1
Прочие финансовые обязательства	312,6	289,9
Прочие нефинансовые обязательства	77,3	100,4
Субординированные займы	739,9	716,3
Итого обязательств	22546,9	23 676,2

Общий объем обязательств банка вырос с 2016 г. по 2017 г. на 5% . Рост обязательств означает рост величины привлекаемых и заемных средств, что говорит о проявлении банком деловой активности.

По состоянию на 31 декабря 2017 года в составе средств корпоративных клиентов отражены депозиты в размере 121,6 млрд. рублей (31 декабря

2016 года: 102,7 млрд. руб.), являющиеся обеспечением по безотзывным обязательствам по импортным аккредитивам. По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы было 20 крупнейших групп связанных клиентов с остатками более 25,9 млрд. рублей на каждую группу (31 декабря 2016 года: 20 крупнейших групп связанных клиентов с остатками более 30,5 млрд. рублей на каждую группу). Общий остаток средств таких клиентов составил 2 362,7 млрд. руб. (31 декабря 2016 года: 2 399,4 млрд. рублей) или 11,9% (31 декабря 2016 года: 12,8%) от общей суммы средств физических лиц и корпоративных клиентов.

Сберегательные сертификаты являются процентными ценными бумагами, выпущенными Группой.

Они номинированы в российских рублях со сроком погашения, варьирующимся от трех месяцев до трех лет (31 декабря 2016: от трех месяцев до трех лет). Процентные ставки по данным ценным бумагам составляют от 5,2% до 10,3% годовых (31 декабря 2016 года: от 6,5% до 10,5% годовых).

Выпущенные облигации представляют собой процентные бумаги, выпущенные участниками Группы, номинированные в российских рублях, турецких лирах, белорусских рублях, долларах США, евро, казахских тенге и чешских кронах со сроком погашения от января 2018 до декабря 2024 (31 декабря 2016: от января 2017 года до декабря 2024 года). Процентные ставки по данным ценным бумагам варьируются от 1,3% до 17,7% годовых (31 декабря 2016 года: от 1,3% до 20,0% годовых).

Векселя являются процентными или дисконтными ценными бумагами, выпущенными участниками Группы.

Они номинированы в российских рублях, долларах США, евро, венгерских форинтах и чешских кронах со сроком погашения, варьирующимся от двух недель до десяти лет (31 декабря 20

16 года: от двух недель до
десяти лет). Процентная ставка или ставка дисконтирования на векселя, выпущенные Группой, составляют
от 0,01% до 7,3% годовых (31 декабря 2016: от 0,01% до 8,9% годовых).

По состоянию на 31 декабря 2017 года амортизированная стоимость сделок торгового финансирования
составила 247,3 млрд. рублей (31 декабря 2016 года: 261,4 млрд.руб.), процентные ставки по данным заемным средствам варьируются от 0,1% до 16,4% годовых (31 декабря 2016 года: от 0,1% до 12,9% годовых), сроки погашения с января 2018 года до июня 2029 года (31 декабря 2016 года: с января
(2017 года до июля 2027 года).

Таблица 3 – Собственные средства банка ПАО «Сбербанк» в млрд. руб. [24]

Собственные средства	31 декабря 2016г.	31 декабря 2017г.
Уставный капитал	87,7	87,7
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(7,9)	(15,3)
Эмиссионный доход	232,6	232,6
Фонд переоценки офисной недвижимости	66,8	60,9
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	24,0	35,3
Фонд накопленных курсовых разниц	(19,8)	(26,4)
Переоценка обязательств по пенсионным платам	(1,1)	(1,3)
Нераспределенная прибыль	2435,7	3 058,6
Итого собственных средств	2818,1	3 432,0

Общая величина источников собственных средств банка в 2017 г. составила 3432,0 млрд. руб., что на 21% больше по сравнению с 2016 г.

Столь значительный рост величины собственных средств происходит в основном за счет увеличения фондов и неиспользованной прибыли прошлых лет в распоряжении кредитной организации.

Данный факт заслуживает положительной оценки, так как резервный фонд используется банком на покрытие возможных убытков по результатам отчетного года, а фонд накопления – на выплату дивидендов.

Ипоечные кредиты, как правило, носят долгосрочный характер и обеспечены залогом в виде недвижимости.

В таблице ниже представлен анализ кредитов и резервов под обесценение по состоянию на 2017 год.

Таблица 4 - Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе за 2017г. [24]

Жилищное кредитование физических лиц. Кредиты, оценка обесценения которых производится на коллективной основе	Кредиты до вычета резерва под обесценение, млрд.	Резерв под обесценение, млрд.	Кредиты за вычетом резерва под обесценение, млрд.	Отношение резерва к сумме кредитов до вычета резерва,%
Непросроченные ссуды	3087,0	15,9	3 071,1	0,5
Ссуды с задержкой платежа на срок до 30 дней	33,7	3,7	30,0	11,0
Ссуды с задержкой платежа на срок от 31 до 60 дней	8,0	1,8	6,2	22,5
Ссуды с задержкой платежа на срок от 61 до 90 дней	3,8	0,9	2,9	23,7
Ссуды с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	6,3	2,2	4,1	34,9
Ссуды с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	51,8	35,2	16,6	68,0
Итого жилищных кредитов физическим лицам	3 190,6	59,7	3 130,9	1,9

По данным таблицы можно сделать вывод, что всего 2% жилищных кредитов являются просроченными.

Таким образом, согласно данным ПАО «Сбербанк России» постоянно наращивает, как общий объем кредитов, выданных населению, так ипотечный

кредитный портфель. Следует отметить, что рост ипотечного кредитования опережает рост всего портфеля розничных кредитов, поэтому доля ипотечных кредитов постоянно увеличивается.

Достижение этих показателей стало возможным благодаря постепенному снижению ставок и совершенствованию ипотечных сервисов Сбербанка.

2.2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ НА ПРИМЕРЕ ПАО «СБЕРБАНК»

Согласно статистике, лишь 10 % населения РФ сегодня имеют в собственном владении жилплощадь, превышающую 18 квадратных метров на одного человека. И только 1 % населения России ежегодно может себе позволить приобрести недвижимость на личные накопления денежных средств. Эти цифры ясно показывают то положение с жильем, которое складывается в стране на сегодняшний день.

Таблица 5 - Количество кредитных организаций - участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования[1]

Период На начало года	Количество действующих банков	Количество банков, предоставляющих жилищные кредиты	Количество банков, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	Количество банков, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов	Количество банков, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования
2013	956	725	667	49	177
2014	923	715	658	26	152
2015	834	673	629	37	149
2016	733	587	559	34	113

[1] Составлено автором по: [24]

2017	623	506	484	41	93

По данным, представленным на рисунке 2, можно отметить, что количество банков и небанковских КО в России за последние годы постоянно снижается. В соответствии с данными Центрального Банка РФ с 2005 по 2017 гг. (по состоянию на 1 января) количество банков и небанковских КО сократилось на 35,69 %.

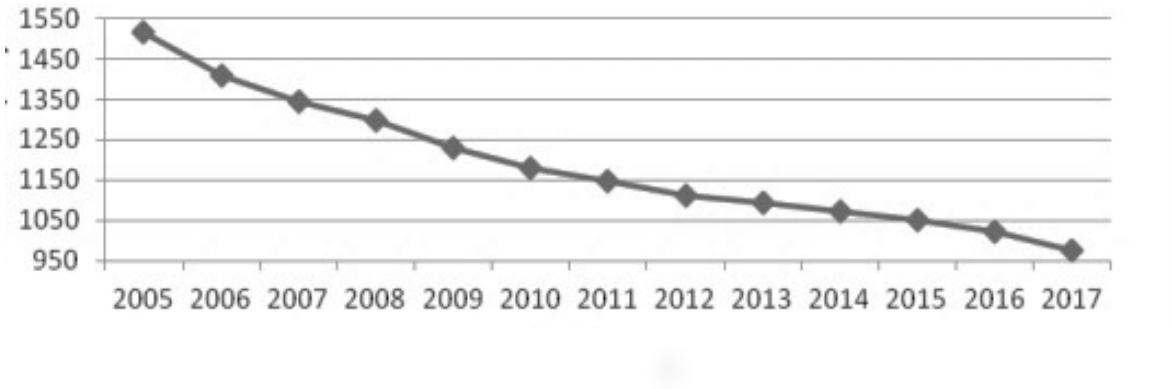

Рисунок 2 - Динамика общего количества действующих банков в РФ, штук [21, с. 37]

В России присутствует дефицит качественных банковских услуг в регионах, и дисбаланс пока не меняется. Начавшееся в период финансового кризиса сокращение количества действующих банков России продолжится. Такое явление может быть связано с требованиями по минимальному размеру капитала, которые с каждым годом ужесточаются. Началом этого процесса послужило требование по повышению капитала до 90 млн. руб. с 1 января 2010г., затем с 1 января 2015г. — не ниже 300 млн. руб. Цель данного процесса со стороны Правительства и Центрального Банка РФ — укрепить банковскую систему и пресечь использование банковской лицензии для проведения сомнительных операций. Более 630 банков в России предлагают ипотечные жилищные кредиты. В настоящее время две трети выданных ипотечных кредитов обеспечены банками с государственным участием.

Велика доля государственных банков, активно работающих на рынке (несмотря на огромное количество организаций на ипотечном рынке) — это Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк. Самыми популярными среди россиян остаются программы ПАО «Сбербанк» и ВТБ24. Объясняется это доверием заемщиков государственным банкам, которые кажутся им более надежными. Согласно данным ЦБ, населению для покупки на первичном рынке недвижимости в 2016 году было предоставлено 856427 (единиц) кредитов на сумму 1472254 млн. руб., что больше показателя 2015 года (1157760 млн. руб.) на 27,16 %. Российский рынок жилья отличается очень слабым эластичным предложением. На расширение строительства жилья влияют больше внешние факторы, такие как политика регионов или развитие новых территорий. Так, высокую долю ипотеки в новостройках демонстрируют частные банки [25].

Таблица 6 - Самые надежные банки России [25]

Место в рейтинге	Название банка
1	Публичное Акционерное общество «Сбербанк России»
2	Коммерческий банк с государственным участием «ВТБ»
3	Акционерное Общество «Газпромбанк»
4	Публичное Акционерное общество «ВТБ 24»
5	Публичное Акционерное Общество Банк «Открытие»
6	Акционерное Общество «Россельхозбанк»
7	Акционерное Общество «Альфа-банк»
8	Акционерное Общество Банк «Национальный Клиринговый Центр
9	Открытое Акционерное Общество «Банк Москвы»
10	Акционерное Общество « ЮниКредит Банк»

Особое место в системе ипотечного кредитования занимает ведущая банковская организация в РФ ПАО «Сбербанк». Основные тренды и направления в развитии ипотечного кредитования разрабатываются именно специалистами данного предприятия. Механизм банковского ипотечного кредитования можно определить как последовательность этапов предоставления кредитов под залог недвижимости коммерческими банками на основе главных принципов и новых условий (финансовых, организационно-экономических, нормативноправовых), которые объединяют такие элементы в

единое целое для создания устойчивой системы и учитывают специфику современного этапа развития банковской системы [25].

Покажем механизм банковского ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» представленного на рисунке 3



Рисунок 3 - Механизм банковского ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк»[25]

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для ПАО «Сбербанк» является международный

опыт и его адаптация к отечественной законодательной базы с учетом условий, присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков. Исходя из этого обосновано, что развитие системы ипотечного кредитования целесообразно начинать с инвестиций в строительство, поскольку при строительстве жилья период от начала инвестиций (выдачи ипотечного кредита) до получения законченного строительством объекта значительно короче, чем при кредитовании промышленности. Основными программами ипотечного кредитования в банке являются:

- ипотека с государственной поддержкой;
- приобретение готового жилья;
- приобретение строящегося жилья;
- ипотека плюс материнский капитал;
- загородная недвижимость.

Кредитные программы ПАО «Сбербанк России» за 2016 - 2017 г. для населения по финансированию жилья представлены ниже [24].

Таблица 7 - Программы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» в 2016 году [24]

Наименование	Процентная Ставка,%	Сумма Кредита, млн. руб.	Срок кредитования	Особенности
Акция на новостройки	от 11,5	0,3–3,2	до 30 лет	Выдаются до 31.12.2016 г.; первоначальный взнос от 15 %
Ипотека с государственной поддержкой	от 11,4	0,3–3,2	до 30 лет	Выдаются с 01.03.2016 до 31.12.2016 г.; первоначальный взнос от 20 %
Приобретение готового жилья	от 10,25	0,3–3,2	до 30 лет	Льготны для молодых семей; первоначальный взнос от 20 %
Приобретение строящегося жилья	от 11	0,3–3,2	до 30 лет	Без подтверждения дохода;льготы для молодых семей; первоначальный взнос от 20 %
Ипотека плюс материнский капитал	от 13,5	0,3–3,2	до 30 лет	Можно использовать средства материнского капитала для первоначального взноса
Строительство жилого дома	от 13,5	до 3,4	до 30 лет	Первоначальный взнос от 25 %

Загородная недвижимость	от 12	0,3–3,0.	до 30 лет	Субсидирование части процентной ставки за счет бюджетных средств; первоначальный взнос от 15 %
Военная ипотека	от 11,75	до 2,5	до 20 лет	По заниженной ставке; 80 % оценочной стоимости

Так, на конец 2016 года ПАО «Сбербанк» предлагает акционные ипотечные кредиты на покупку новостройки, ипотечные кредиты с государственной поддержкой, на приобретение готового жилья, на приобретение строящегося жилья, ипотеку с использованием материнского капитала, на строительство жилого дома, на загородную недвижимость, а также военную ипотеку.

Сумма возможного кредита составляет от 300 тыс. и до 3,4 млн руб. Процентная ставка также не фиксирована и зависит от многих факторов: уровня доходов заемщика и его семьи, срока и объекта кредитования, наличия страховки и пр.

Таблица 8 - Программы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк» в 2017 году[24]

Наименование	Процентная Ставка, %	Сумма кредита, млн. руб.	Срок кредитования
В новостройках (по программе субсидирования ипотеки застройщиками)	от 7,4	0,3–3,2	до 30 лет
Ипотека с государственной поддержкой	от 11,4	0,3–3,2	до 30 лет
Приобретение готового жилья	от 8,6	0,3–3,2	до 30 лет
Ипотека плюс материнский капитал	от 8,6	0,3–3,2	до 30 лет
Строительство жилого дома	от 10,0	до 3,4	до 30 лет
Загородная недвижимость	от 9,5	0,3–3,0	до 30 лет
Военная ипотека	от 9, 5	до 2,5	до 20 лет

Ипотека в 2017 году в Сбербанке предоставляется на заманчивых условиях, но в то же самое время предъявляет к потенциальным заемщикам

довольно жесткие условия. Благодаря этому, ПАО «Сбербанк» минимизирует риски невозврата и привлекает к сотрудничеству только надежных клиентов.

По сравнению с 2016 г. в 2017г. происходит снижение процентной ставки по всем программам ипотечного кредитования.

Таблица 9 – Программы ипотечное кредитования в ПАО «Сбербанк» в 2018году [24].

Ипотека	Сумма, руб.	Срок	Процентная ставка
Ипотека с господдержкой для семей с детьми	от 300 000 до 8 000 000	от 1 года — до 30 лет	от 6
Акция на новостройки Специальные ставки у отдельных застройщиков	от 300 000	от 1 года — до 7 лет	от 7,4
Молодая семья Специальные условия	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 9
Приобретение готового жилья	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 9,4
Приобретение строящегося жилья	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 9,5
Военная ипотека «Приобретение готового жилья»	до 2 330 000	до 20 лет	от 9,5
Военная ипотека «Приобретение строящегося жилья»	до 2 330 000	до 20 лет	от 9,5
Загородная недвижимость	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 9,5
Рефинансирование под залог недвижимости	от 1 000 000 до 7 000 000	до 30 лет	от 9,5
Строительство жилого дома	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 10
Акция на новостройки	от 300 000	от 1 года — до 30 лет	от 10,9%

Начало 2018 года ознаменовалось принятием нового указа: если семья заводит 2-го или 3-го ребенка, она получает право на субсидию ставки свыше 6% годовых по кредиту на жилье. Однако льгота действует только при покупке квартиры на первичном рынке. Ипотека с 2018 года подлежит повторному кредитованию, только если ее взять на квартиру в новом доме.

При появлении первенца или покупке квартиры, которая уже находилась в пользовании, у людей нет таких льгот.

Вышеупомянутые семьи могут получить субсидию на приобретение новой квартиры у юридического лица. Для этого важно иметь составленный договор купли-продажи, подтверждение вклада в долевое строительство, а также договор про уступку прав требования, согласно. Также ипотека в 2018 многодетным семьям может быть рефинансирована. Такой заем должен касаться покупки недвижимости у юридического лица и на первичном рынке.

Период, на который возможно снижение процентной ставки, зависит от количества детей:

- при появлении 2-го малыша льготный период составляет 3 года;
- для 3-го– 5 лет;
- для 2-го и 3-го – 8 лет.

Принятое решение относится к семьям, в которых появился 2-й или 3-й ребенок после 1 января 2018 года. Малыши, родившиеся в 2017 году, не попадают под принятый закон. Снизить ставку до 6 процентов могут заемщики, у которых третий наследник был рожден после завершения работы программы. Если ранее было применено субсидирование по причине появления второго малыша (родившегося до 31 декабря 2022), оно продлится на новый льготный период, который начнется со дня рождения третьего ребенка.

Получить субсидию и понизить процент молодая семья может лишь по кредиту, полученному на приобретение новой квартиры (первичный рынок). Программа действительна также в случае перекредитования ипотечного займа. Субсидировать можно кредит любых банков Российской Федерации и АИЖК.

Согласно правилам ПАО «Сбербанк», под объектами на вторичном рынке подразумеваются не только квартиры, а и земельные участки, частные дома, коттеджи, размещенные за пределами города, и прочая недвижимость. Процентная ставка для участников акции «Молодая семья» составляет 8,6%. Первоначальный взнос должен быть не менее 15% от общей стоимость покупки, а срок кредитования – от одного года до 30 лет.

В пакет услуг также входит оформление страхового договора на жилье. Если клиент отказывается от этого пункта, процентная ставка повышается на один процент, для участников программы «Молодая семья» – на 0,5%. Для покупателей, которые оформляют кредит через Сбербанк, однако не делали зарплатные карты здесь, размер процентной ставки достигнет 9,1%.

Процентные ставки на новостройки. Получение кредита возможно на квартиры в домах, которые уже сданы в эксплуатацию или будут возведены в ближайшие несколько лет. Используя сервис Дом Клик, вы можете получить заем под 7,4 %.

Будущие покупатели, не имеющие зарплатных карт в ПАО «Сбербанк», вынуждены будут платить несколько другую кредитную ставку, которая превышает стандартную на 0,5%. В случае отказа от оформления страхового полиса на жилье, этот показатель возрастет еще на 1%.

Ипотека на строительство жилого дома. В ПАО «Сбербанк» существует программа кредитования для семей, которые собственными силами или с помощью подрядчика собираются возвести жилой дом. Получение возможно только в случае, если клиенты планируют начать строительство на участке, который предназначен для застройки.

Существуют и другие условия:

- минимальная сумма кредита - 300 тысяч рублей;
- размер процентной ставки - 10% годовых в национальной валюте;
- сумма первоначального взноса – минимум 25% от общей стоимости проекта;
- срок кредитования - от одного года до 30 лет.

- обязательное оформление страхового полиса на жилище;
- залогом выступает будущее строительство или участок, предназначенный для застройки.

Ипотека на загородную недвижимость. Эта программа позволяет клиенту приобрести земельный участок, купить или построить дачу или другой объект, который не будет использоваться для постоянного проживания.

Для получения ипотеки нужно внести минимум 25% от общей стоимости, заключить договор о страховании объекта (соглашение о страховании земли под застройку не обязательно). Минимальная сумма полученной ипотеки – 300 тысяч рублей, однако не более 75% от общей стоимости предмета покупки. Процентная ставка - 9,5% годовых в рублях.

Ипотека для военнослужащих. Программа предоставляет кредит для:

- покупки объекта вторичного рынка недвижимости;
- приобретения квартиры в строящемся или доме, которые недавно был сдан в эксплуатацию.

Условия кредитования отличаются от предыдущих программ. Заемщику нет надобности свидетельствовать о платежеспособности и оформлять страховой договор на жизнь. Максимальная сумма займа - 2,5 миллиона рублей, минимальная сумма первого взноса - 20% от общей стоимости, ставка - 9,5%, термин кредитования - до 20 лет [24].

Таким образом, политика жилищного ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк России» представлена очень широкой линейкой продуктов. Она охватывает все группы населения: молодежь, средний класс, военные и другие.

Данные показатели свидетельствует о том, что Сбербанк, являясь крупным системообразующим банком, берет на себя значительную работу по обеспечению ипотечного жилищного кредитования населения. Соответственно, он же возлагает на себя и определенные риски.

Важными факторами формирования и развития механизма ипотечного банковского кредитования для ПАО «Сбербанк» является международный опыт и его адаптация к отечественной законодательной базы с учетом условий,

присущих современной экономике России, в частности недостатка долгосрочных ресурсов и повышенных рисков. Исходя из этого обосновано, что развитие системы ипотечного кредитования целесообразно начинать с инвестиций в строительство, поскольку при строительстве жилья период от начала инвестиций (выдачи ипотечного кредита) до получения законченного строительством объекта значительно короче, чем при кредитовании промышленности [14].

Основное конкурентное преимущество ПАО «Сбербанк» - неценовое: популярность бреда – это наиболее крупная банковская организация нашей страны, имеющая значительный опыт в кредитовании и наиболее благонадежную репутацию, предлагающая максимально удобные вариативные условия для своих клиентов.

Второе, что привлекает потенциальных заемщиков, это сосредоточение всех финансовых операций в одном банке. Если у человека открыт зарплатный счет в Сбербанке, очень удобно получать зарплату и иметь кредит на особых условиях в одном и том же банке.

Стоит заметить, что объем данного специфического ресурса огромен, у Сбербанка более 110 миллионов клиентов. Усиливает это преимущество постоянное совершенствование возможностей дистанционного управления счетами клиентов (онлайн-банкинг, мобильное приложение, SMS-сервис и наличие крупнейшей в мире сети банкоматов и терминалов самообслуживания).

Отсюда возникает третье конкурентное преимущество – близость к пользователю. Кроме того, еще одним элементом преимуществ является отсутствие нишевой политики на рынке ипотечного кредитования.

На рынке действует много банков, предлагающих примерно одинаковые условия кредитования. Однако в современной нестабильной ситуации на первый план выходит надежность и солидность кредитора, основанные на многолетнем опыте работы в данной сфере.

За последние годы ПАО «Сбербанк» значительно повысил качество обслуживания, расширил линейку своих продуктов и приспособил их под современные реалии. А ипотека в ПАО «Сбербанк» является одной из самых привлекательных на рынке.

Причин тому несколько, и все они отражают всю суть выгоды приобретения квартиры по ипотечным программам, предлагаемым в Сбербанке: Сбербанк – это банк с многолетней историей, который успешно выстоял во все кризисные годы и остался на плаву. Деятельность банка активно поддерживается государством, позволяя банку устанавливать стоимость своих услуг ниже, чем в среднем по рынку. Высокий рейтинг банка является, пожалуй, одним из самых важных причин, по которым стоит выбирать ПАО «Сбербанк», так как он отличается качеством и прогрессивностью.

Самой эффективной мерой отличился именно ПАО «Сбербанк», создав льготное ипотечное кредитование «Молодая семья» – это предоставление материальной помощи в виде субсидии на крупную сумму, которую супруги могут потратить на оплату покупки собственного жилья либо в качестве первого взноса по ипотечному кредиту в банке, работающем с этой программой. Процентные ставки по ипотечному кредиту на льготных условиях для участников льготной программы намного ниже, чем большинство других вариантов ипотеки. Изначально программа «Молодая семья» рассчитывалась на период с 2011 года по 2016. Однако стало очевидным, что подобная материальная помощь необходима гражданам России, и инициативу решено продлить до 2020 года. Однако если программа будет продолжать успешно выполнять свои функции, правительство снова продлит ее действие. Государство убеждено в том, что молодые супруги должны иметь возможность приобрести свое собственное жилье и что программа «Молодая семья» поможет улучшить демографическую ситуацию в стране.

2.3 ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПАО «СБЕРБАНК»

Наличие собственного жилья является одной из актуальных проблем современного общества. Приобретение недвижимости за счет собственных средств для большинства граждан невозможно, так как происходит постоянное увеличение цен на недвижимость, что приводит к большому разрыву между установленными ценами на жилье и доходами граждан. Одним из способов приобретения своего жилья является ипотечное жилищное кредитование, которое является одним из главных направлений государственной жилищной политики.

На данный момент 10% граждан РФ имеют собственную жилую площадь более 18 кв. м. на одного человека. При этом всего 1% граждан могут приобрести понравившуюся недвижимость за личные средства. Исходя из этого видно, что взаимоотношение граждан с недвижимостью в России оставляет желать лучшего.

Получается, что ипотечный кредит является наиболее реальным решением жилищной проблемы для многих людей, хотя и представляет собой долгий, трудоемкий и требующий повышенного внимания процесс.

В условиях современных экономических проблем, конечно же, могут возникнуть трудности связанные с получением ипотечного жилья, эти проблемы решаются оперативно, но не всегда качественно.

Рассмотрим проблемы ипотечного кредитования и пути решения проблем более подробно.

1) Нестабильная экономическая ситуация.

Ипотека выдается под залог недвижимости на длительный срок. Для активного развития ипотеки необходима экономическая стабильность, банкам нужны имущественные гарантии для уменьшения рисков. Но и заёмщики заинтересованы в стабильных доходах и постоянной работе, чтобы иметь возможность делать своевременные платежи и не потерять залоговое имущество и значительный первоначальный взнос. Но экономическая ситуация, не только российская, а и вся мировая, очень нестабильна.

Финансовые скачки, нестабильные цены на сырьевые ресурсы так или иначе влияют на доходы жителей страны.

2) Низкая платежеспособность населения.

У банков и кредитных организаций на фоне финансовой нестабильности появляются две проблемные задачи, связанные друг с другом:

- у населения снижается уровень доходов, и сумма депозитных вкладов уменьшается;
- из-за уменьшения депозитов, условия по кредитованию становятся жестче, а операции по выдаче ипотек более рискованными.

Получается, что ипотеку могут разрешить себе только жители со стабильным и довольно высоким доходом, а их количество в масштабах страны очень мало.

И в итоге, из-за возникших материальных проблем у заемщиков появляются проблемные ипотечные кредиты.

3) Проблемы жилищной ипотеки для банков.

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).

На развитие ипотеки влияет 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.

4) 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.

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

5) 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. 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.

6) 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.

7) Недостаточное количество социальных программ.

При получении кредита на жилье, заемщиков может экономически защитить только государство с современными подходами к законодательству по ипотечному кредитованию. Радует, что правительство активно принимает участие в этом процессе, выделяя отдельным банкам субсидированные кредиты для понижения ставок по кредиту. Сейчас работает программа с государственной поддержкой для населения со средним доходом, условием которой есть постоянная процентная ставка на весь период кредитования. Но список таких банков ограничен и выбор предоставленного жилья для ипотеки тоже не широк.

На помощь малообеспеченным слоям приходит социальная ипотека, которая является правительственной программой и в каждом регионе имеет свои особенности. Полную информацию об этом виде помощи можно получить

в местных органах власти или в АИЖК. Государство в социальных ипотеках выступает третьей стороной, выполняя поддержку интересов банка (возмещая его выгоды) и граждан (обеспечивая их доступным жильем).

Положительной стороной в этих программах есть:

- решение квартирного вопроса для людей с небольшим доходом;
- лояльный график платежей;
- длительный срок займа с относительно небольшой переплатой;
- все действия находятся под контролем государства.

Но значительное количество подтверждающих документов, жесткие условия для участия, недостаточно большой список лиц, попадающих в социальные программы — большие минусы в развитии господдержки ипотечного кредитования.

Но несмотря ни на что, прогнозы ипотеки на 2018 год довольно оптимистичны. Основной прогноз касается процентной ставки. Предполагается, что она продолжит падать до уровня 7-8% годовых благодаря снижению уровня инфляции. Значительное падение стоимости жилья и рост его доступности — также один из оптимистичных прогнозов.

Ипотечный кредит является наиболее реальным решением жилищной проблемы для многих людей, хотя и представляет собой долгий, трудоемкий и требующий повышенного внимания процесс.

В условиях современных экономических проблем, конечно же, могут возникнуть трудности связанные с получением ипотечного жилья, эти проблемы решаются оперативно, но не всегда качественно.

Представим рассмотренные проблемы, возможные пути решения и результат в таблице 10.

Таблица 10 – Проблемы ипотечного кредитования и пути их решения[8]

Проблема кредитования	Пути решения проблемы	Результаты
Нарушения	Программы индивидуального	В случае наступления страхового

платежной дисциплины среди заемщиков в связи с потерей трудоспособности	страхования: 1) от несчастных случаев и болезней (личное страхование); 2) от потери места работы (страхование финансовых рисков)	случая банк снижает свои риски за счет выплаты кредита страховой организацией

Окончание таблицы 10

Проблема кредитования	Пути решения проблемы	Результаты
Недостаточное количество социальных ипотечных программ	Разработка программ для молодых врачей, ученых и учителей.	Увеличение объема выданных кредитов
Слабое обеспечение кредитов и сложности в его реализации	1) использование все возможных способов обеспечения (страхование, поручительство, привлечение созаемщиков). 2) улучшение проверки платежеспособности заемщиков. 3) разработка программ реструктуризации кредита.	1) уменьшение риска банка невозврата кредита за счет других способов обеспечения. 2) выявление потенциальных неплательщиков до выдачи кредита. 3) предоставление реструктуризации кредита добросовестным заемщикам,которые в результате каких-либо причин не имеют возможности расплатиться по обязательствам.

Решение проблем ипотечного кредитования — это совокупная задача, которая задевает различные стороны жизни и развития страны, расширение и совершенствование банковских услуг. Несмотря на все эти трудности картина будущего ипотечного кредитования в России вызывает оптимизм и общая стабильность нашей страны без сомнения достигнет точки, когда ипотечное

кредитование одинаково будет прибыльно и интересно и банкам, и неограниченным массам населения всех регионов России.

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 2016 года составили 5,4%, таким образом, вполне реально достижение цели по инфляции в 4% к декабрю 2018 года.

Общие тенденции развития российской экономики свидетельствуют о восстановлении роста ВВП. По данным ЦБ, в 2018 году прогнозируется рост ВВП в пределах 0,2-0,6%, в а 2018–2019 годах – 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 2018 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 до 1 марта 2018 года. 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.

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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сегодня ипотека - один из наиболее доступных способов приобретения квартиры. В настоящее время в России предпринимаются шаги по совершенствованию ипотечного кредитования. В результате проведенного исследования были раскрыты теоретические основы ипотечного кредитования в России, проведен анализ процесса ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк», методы совершенствования процесса ипотечного кредитования в банке. Были определены особенности, возникающие в процессе ипотечного кредитования и механизмы их реализации на примере деятельности ПАО «Сбербанк».

ПАО «Сбербанк» по прежнему занимает лидирующие позиции в большинстве субъектов Российской Федерации по ипотечному кредитованию, его доля на рынке ипотечных кредитов составляет около 43%.

Можно выявить основные достоинства ипотечного кредитования в Сбербанке. Во-первых, банк ограничил максимальный возраст заемщиков пенсионным возрастом до 75 лет. Во-вторых, ПАО «Сбербанк» широкий спектр продуктов ипотечного кредитования. В-третьих, у банка срок выплаты кредита – до 30 лет. Особое внимание в ПАО «Сбербанк» уделяется страхованию ипотечных кредитов. Основное конкурентное преимущество ПАО «Сбербанк» - это наиболее крупная банковская организация нашей страны, имеющая значительный опыт в кредитовании и наиболее благонадежную репутацию, предлагающая максимально удобные вариативные условия для своих клиентов.

Второе, что привлекает потенциальных заемщиков, это сосредоточение всех финансовых операций в одном банке.

Было отмечено, что объем выданных ипотечных кредитов имеет тенденцию на увеличение, так как все большее количество граждан хотят улучшить свои жилищные условия. Негативным является факт роста динамики задолженности по ипотечным кредитам. По результатам исследования выявлен ряд проблем:

- высокие ставки ипотечного кредитования;
- увеличение веса просроченных кредитов с длительным (свыше 90 дней) сроком;
- низкая платежеспособность населения.

Проблемы ипотечного кредитования в регионах России и пути их решения одна из задач правительства, заключающаяся в поддержании ипотек в динамичном состоянии совершенствования с помощью использования всевозможных методов. Это и рост доходов и улучшение жизни в регионах, их всестороннее развитие и уменьшение разницы материального достатка в целом по стране, а выделение государственной помощи на строительство и приобретение жилья в регионах может способствовать расширению границ востребованности на ипотечное кредитование.

Главной целью развития долгосрочного ипотечного кредитования является обеспечение жильем российских граждан со средними доходами и увеличение спроса населения на жилье. Система долгосрочного ипотечного кредитования в России должна в первую очередь опираться на международный опыт развития ипотечного кредитования, учитывать макроэкономические условия, высокий для уровня развитых стран уровень инфляции, ограниченную платежеспособность населения. Ипотечное кредитование существует в России уже достаточно давно. Принят целый ряд законов для поддержания и развития данного экономического механизма, важного с позиции государства. Однако бурное развитие ипотеки и ипотечного кредитования приходится лишь на последние несколько лет.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12.12.1993. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

4. О банках и банковской деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru , свободный.

5. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru, свободный.

6. Алексеева, Д.Г. Банковское право [Текст] / С. В. Пыхтин.– Москва:

Юрайт, 2015. – 1062 с.

7. Антонов, Н. Г. Денежное обращение, кредит и банки [Текст]: учеб. / Н.Г.Антонов, М.А.Пессель. – Москва: Финстатинформ, 2013. – 345 с.

8. Балабанов, И. Т. Банки и банковская деятельность [Текст] / И.Т.Балабанов. Москва: 2015. – 500 с.

9. Букато В.И. Банки и банковские операции в России [Текст] / Ю.В. Головин, В.И. Букато, Ю.И.Львов. — Москва: Финансы и статистика, 2014. – 288с.

10. Горемыкин, В.А. Ипотечное кредитование [Текст]: Учебник / В.А.Горемыкин. - Москва: МГИУ, 2013. - 188с.

11. Додонова, И. В. Управление кредитными рисками в банковской сфере [Текст] / И. В.Додонова, В. Н. Нестерова // Вопросы экономики. – 2013. - N 6 с. 460.

12. Дубовик, И.В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст] / И.В. Дубовик. – Иркутск: БГУЭП, 2014. - 227с.

13. Замуруев, А.С. Кредит и ссуда: терминологический анализ, классификация и определение формы [Текст] / А.С.Замуруев// Деньги и кредит. – 2015. -N 4. С.30 – 32.

14. Зельднер, А.Г. Жилищное строительство и ипотека в России [Текст] / А.Г.Зельднер, В.К. Южелевский // ЭКО. – 2014. - С. 28-29.

15. Ковалев В.В., Уланов В.А. Курс финансовых вычислений. – 2-ое изд., перераб. и доп. – Москва: Финансы и статистика, 2013. – 544 с.

16. Колпакова, Г. М. Финансы, денежное обращение и кредит / Г. М. Колпакова.– Москва: Издательство Юрайт, 2015. - 227 с.

17. Комаров, Д. С. Организация процессов кредитования в ПАО «Сбербанк»[Текст] / Д.С. Комаров // Молодой ученый. – 2017. –N 5. – с. 322.

18. Лаврушин, О. И. Банковское дело [Текст]: Учебник /О.И.Лаврушин. – Москва: Финансы и статистика, 2014. – 687с.

19. Пещанская, И.В. Коммерческий кредит: теория и практика [Текст] / А.В.Пещанская // Вестник Университета Российской академии образования. –

2013. - N 2. С.34 – 37.

20. Сердинов, Э.М. Банковское дело [Текст]: учебник для вузов / Э.М. Сердинов.- Москва: Финансы и статистика, 2013. - 687с.

21. Стародубцева, Е.Б. Банковское дело [Текст] / Е.Б. Стародубцева. – Москва: ИНФРА-М, 2014. –37 с.

22. Тавасиев, А.М. Организация деятельности коммерческих банков [Текст] / А. М. Тавасиев, В. Д. Мехряков, О. И. Ларина. – Москва: Юрайт, 2014. – 540 с.

23. Шевчук, Д.А. Банковские операции [Текст] / Д.А Шевчук. – Москва: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2014. – 440с.

24. Официальный сайт ПАО «Сбербанк» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.sberbank.ru, свободный.

25. Официальный сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://cbr.ru, свободный.